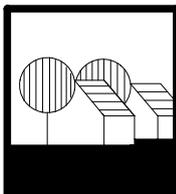
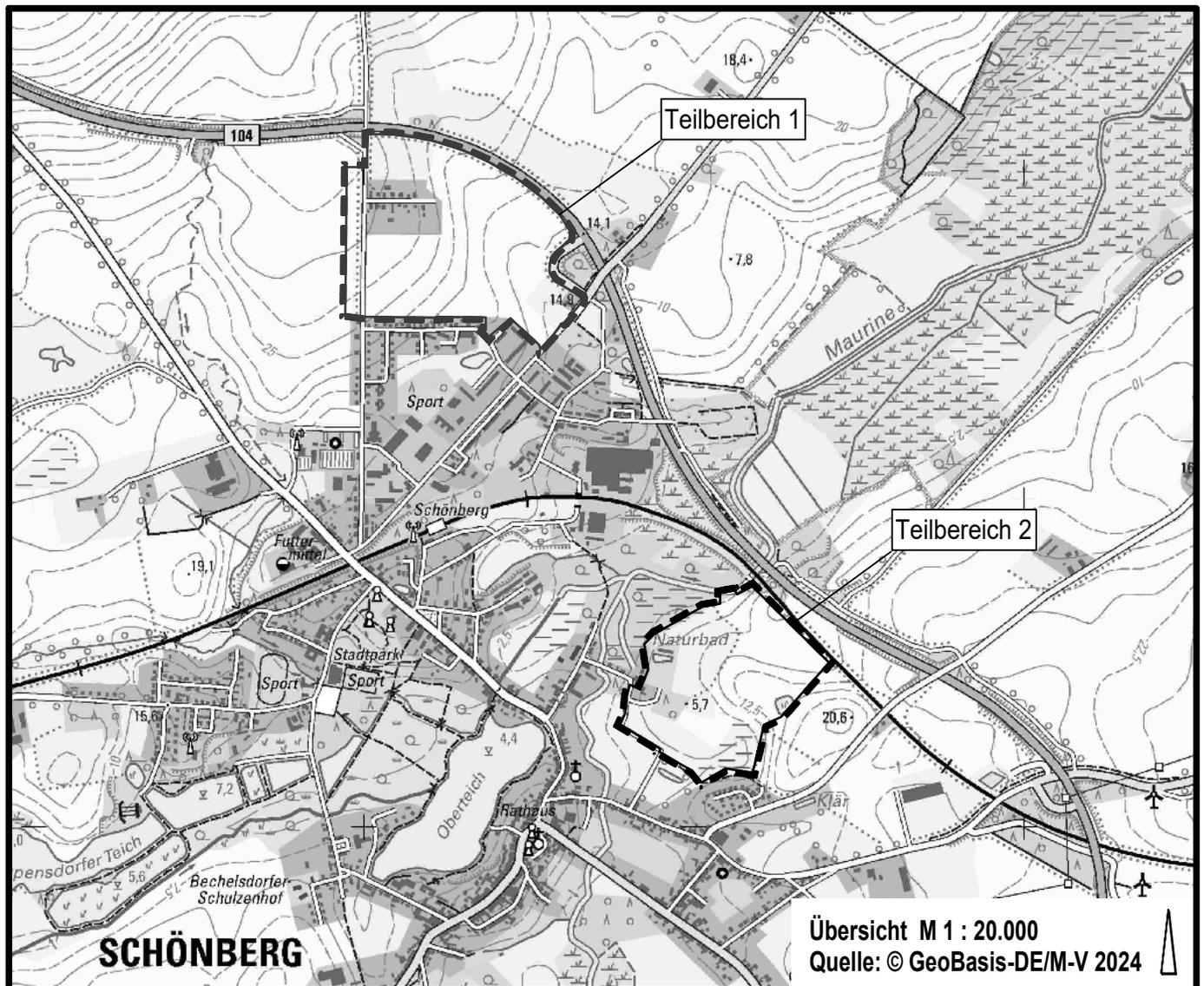


5. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT SCHÖNBERG IM ZUSAMMENHANG MIT DER VORBEREITUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE WOHNBEBAUUNG ZWISCHEN DASSOWER STRAÙE UND DER FELDSTRAÙE IM BOGEN DER B104



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-StraÙe 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 17. Dezember 2024

VORENTWURF

B E G R Ü N D U N G

zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schönberg im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 23 „Wohngebiet zwischen Dassower Straße und Feldstraße“

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE	
Teil 1	Städtebaulicher Teil	4
1.	Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Stadt Schönberg	4
2.	Allgemeines	5
2.1	Vorbemerkungen	5
2.2	Plangrundlage	5
2.3	Wesentliche Rechtsgrundlagen	5
2.4	Abgrenzung der Änderungsbereiche	6
2.5	Bestandteile des Flächennutzungsplanes	7
3.	Anlass und Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung	7
4.	Planverfahren	8
5.	Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	9
5.1	Landesraumentwicklungsprogramm	9
5.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm	10
5.3	Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	11
5.4	Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan für die Region Westmecklenburg	11
5.5	Flächennutzungsplan	11
5.6	Bevölkerungsentwicklung und -struktur	14
5.7	Soziale Infrastruktur	16
5.8	Landschaftsplan	18
5.9	Bebauungsplan	18
6.	Planungsalternativen	18
7.	5. Änderung des Flächennutzungsplanes	20
7.1	Bisherige Darstellung in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes	20
7.2	Planungsziele und beabsichtigte Darstellungen in der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes	20
7.3	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	22
8.	Umwelt, Natur und Landschaft	23
9.	Immissionsschutz	24

10.	Klimaschutz	24
11.	Verkehr	24
12.	Ver- und Entsorgung	25
13.	Flächenbilanz	26
14.	Auswirkungen der Planung	26
15.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise ohne Normcharakter	27
TEIL 2		28
Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht		28
1.	Anlass und Aufgabenstellung	28
2.	Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	30
3.	Umweltziele und Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	31
3.1	Übergeordnete und örtliche Planungen	31
3.2	Schutzgebiete und Schutzobjekte	33
4.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	37
5.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	43
6.	Zusätzliche Angaben	43
6.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	43
6.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans	43
6.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	44
6.4	Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden	44
TEIL 3		45
Ausfertigung		45
1.	Beschluss über die Begründung	45
2.	Arbeitsvermerke	45

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	SEITE
Abb. 1: Darstellung der Teilbereiche der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes	7
Abb. 2: Landesraumentwicklungsprogramm M-V 2016 Auszug Stadt Schönberg	10
Abb. 3: Auszug der Bevölkerungsentwicklung von Schönberg von 2023 bis 1990 (verändert nach Landesamt für innere Verwaltung, Stand: 05.12.2024)	15
Abb. 4: Lage der Teilbereiche (TB1 und TB2 der 5. Änderung FNP) und des Geltungsbereiches für den B-Plan Nr. 23 (Bauabschnitt 1 der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes und des 2.BA für den Teilbereich 1)	30
Abb. 5: Auszug aus der Planzeichnung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes	31
Abb. 6: Auszug aus Karte mit Variante 3.2 der konzeptionellen Überlegungen für die Bebauung in Teilabschnitten. (Quelle: Planungsbüro Mahnel, Februar 2018; Informationen des Vermessungsdienstes Mecklenburg (Hrsg. 1955), Stand Juli 2017; © Vermessungs- und Geoinformationsbehörden M-V, Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurstücksnachweis M-V mit Bodenschätzung, 2016).	33
Abb. 7: Gesetzlich geschützte Biotop nach § 20 NatSchAG M-V (Quelle: © LUNG MV (CC BY-SA 3.0) 2024; mit eigener Bearbeitung)	34
Abb. 8: Beschriftung der in Abb. 7 dargestellten Biotop nach § 20 NatSchAG M-V (Quelle: LUNG M-V 2024; mit eigener Bearbeitung)	34
Abb. 9: Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete	35
Abb. 10: Gebiete mit Gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete	36

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Stadt Schönberg

Die Stadt Schönberg liegt nordwestlich der Landeshauptstadt Schwerin im nordwestlichen Teil des Landkreises Nordwestmecklenburg. Die Stadt Schönberg soll in ihrer Funktion als Grundzentrum zwischen der Hansestadt Lübeck und dem Mittelzentrum Grevesmühlen weiter ausgebaut werden. Durch die Lage an der Bundesstraße B104, die die Hansestadt Lübeck und die Landeshauptstadt Schwerin verbindet, und die Lage an der Landesstraße L01, als Verbindung zwischen Dassow und Ratzeburg, ist Schönberg gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Stadt Schönberg ist mit einer Autobahnanschlussstelle an die Bundesautobahn A20 angebunden sowie mit einem Bahnhof an die Eisenbahnstrecke RE4 Lübeck-Bad Kleinen-Stettin.

Die Stadt Schönberg wird vom „Amt Schönberger Land“ verwaltet. Zum Gebiet der Stadt Schönberg gehören neben der Stadt Schönberg die Ortsteile Groß Bünsdorf, Klein Bünsdorf, Kleinfeld, Malzow, Retelsdorf, Rupensdorf, Petersberg, Lockwisch, Hof Lockwisch und Sabow. In der Stadt Schönberg leben 4.674 Einwohner (gemäß Statistisches Landesamt M-V – Bevölkerungstand der Kreise, Ämter und Gemeinden 2023).

Die Stadt Schönberg möchte ihrer Funktion als Grundzentrum der Region für die umliegenden Gemeinden nachhaltig gerecht werden. Die Bereitstellung von Wohn- und Gewerbeflächen entsprechend dem anstehenden und dem zu erwartenden Bedarf ist wichtiges Ziel der Stadt. Es besteht in der Stadt Schönberg die Notwendigkeit der Bereitstellung neuer Flächen für Wohnbebauung, um eine Abwanderung der Bevölkerung in andere Städte und Gemeinden zu verhindern. Zudem ist es notwendig, für die Sicherung und die weitere Entwicklung des Gewerbestandortes Stadt Schönberg Flächen für die Wohnbebauung bereitzustellen, um Arbeitskräfte am Ort mit Wohnungen auszustatten. Die notwendigen Infrastrukturen im Stadtgebiet sind vorhanden und für eine langfristige Nutzung ausgelegt. Die Sicherung des Eigenbedarfs und eine maßvolle über den Eigenbedarf hinausgehende Entwicklung bildet für die Stadt Schönberg eine wesentliche Voraussetzung der Stärkung des Grundzentrums.

Aufgrund der positiven Entwicklung der vergangenen Jahre besteht dringend der Bedarf zur Ausweisung von verfügbaren und umsetzbaren Flächen für Wohnnutzungen und für wohngebietsadäquate Infrastruktur.

Die vorhandenen naturräumlichen Gegebenheiten sollen bei allen Entwicklungsabsichten der Stadt Schönberg und ihrer Ortsteile berücksichtigt werden. Maßgeblich für die Inanspruchnahme von Flächen für die bauliche Nutzung sind die vorhandenen und zu beachtenden Bodenverhältnisse sowie die vorhandenen Oberflächengewässer. Besondere Bedeutung kommt hier dem Erhalt, der Pflege und der Entwicklung der „Stepenitz- und Maurine-Niederung“ zu.

2. Allgemeines

2.1 Vorbemerkungen

Der Flächennutzungsplan als „vorbereitender Bauleitplan“ stellt die Siedlungsflächenentwicklung der Stadt Schönberg in seinen Grundzügen dar. Die Stadt Schönberg verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, bestehend aus dem Teilplan Ortsteile (wirksam seit 28.11.2003) und dem Teilplan Stadtgebiet (wirksam seit 26.03.2004) sowie drei wirksamen Änderungen. Im Flächennutzungsplan als Grundkonzept für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Stadtgebietes werden durch die Ausweisung von zukünftigen Wohnbauflächen die zu entwickelnden Siedlungsbereiche dargestellt. Entsprechend dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 3 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Eine unmittelbare Rechtsverbindlichkeit gegenüber der Öffentlichkeit entfaltet der Flächennutzungsplan allerdings nicht. Es können daraus keine Ansprüche, beispielsweise an eine bauliche Nutzung eines Grundstückes abgeleitet werden. Die Siedlungsflächenentwicklung hat bedarfsgerecht und zugleich aber flächensparend zu erfolgen. Es soll dadurch die Neuinanspruchnahme von Flächen auf ein annehmbares Maß reduziert werden und das Schutzgut Boden gebührend beachtet werden. Für die Stadt Schönberg bedeutet dies einerseits für die notwendige Siedlungsentwicklung ausreichend Wohnbauflächen auszuweisen und andererseits die Neuausweisung von Wohnbauflächen auf den tatsächlichen Bedarf zu beschränken.

2.2 Plangrundlage

Als Grundlage für die Darstellungen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schönberg wird die wirksame Fassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schönberg genutzt.

2.3 Wesentliche Rechtsgrundlagen

Für die Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schönberg werden folgende Rechtsgrundlagen zugrunde gelegt:

- Baugesetzbuch in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 - des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V 2024, 270), Berichtigung (GVOBl. M-V 2024, S. 351)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S.2240).

2.4 Abgrenzung der Änderungsbereiche

Für die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes kommen gemäß Planungsanzeige vom 05.09.2017/08.03.2018 nunmehr zwei Änderungsbereiche in Betracht.

Teilbereich TB Ä1 umfasst den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 23 „Wohngebiet zwischen Dassower Straße und Feldstraße“ und die Gesamtfläche des städtebaulichen Rahmenkonzeptes für die Wohnenerweiterung westlich der Dassower Straße.

Der Änderungsbereich 1 wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die Bundesstraße B104,
- im Osten: durch die Dassower Straße,
- im Süden: durch die Flächen der rückwärtigen Bebauung der Lindenstraße,
- im Westen: durch die Feldstraße.

Teilbereich TB Ä2 umfasst die Fläche in Angrenzung an die Wohnbauflächen an den Bünsdorfer Weg und die Bahnstrecke Lübeck-Bad Kleinen-Stettin. Die Flächen befinden sich westlich des Bünsdorfer Weges.

Der Änderungsbereich 2 wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten: durch die Trasse der Bahn zwischen Schönberg und Grevesmühlen,
- im Osten: durch Wohnbauflächen am Bünsdorfer Weg, insbesondere durch derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen im Norden und im Süden durch Flächen des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 14.1 für das Gebiet am Bünsdorfer Weg,
- im Süden: durch Grünflächen,
- im Westen: durch Waldflächen.

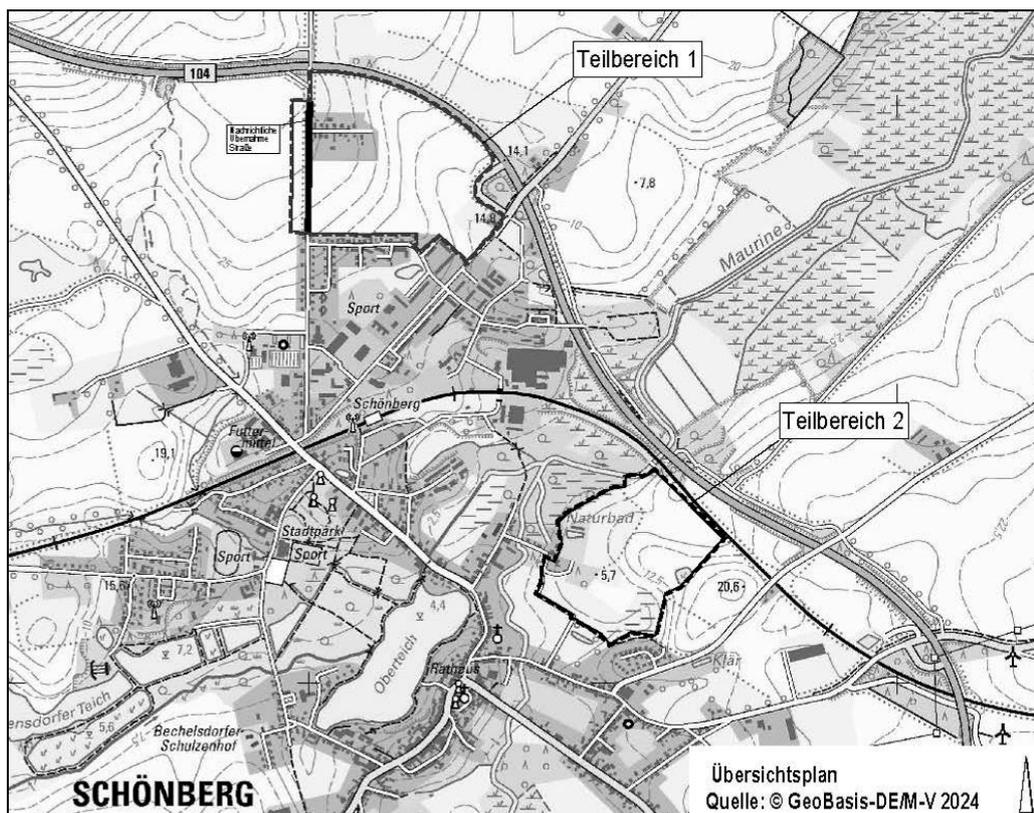


Abb. 1: Darstellung der Teilbereiche der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes

2.5 Bestandteile des Flächennutzungsplanes

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schönberg besteht aus der Planzeichnung und der dazugehörigen Begründung. In der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes erfolgen sowohl die Darstellung der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes als auch die vorgesehenen Änderungen, so dass eine vergleichende Betrachtung ermöglicht wird.

Bestandteil der Begründung zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Umweltbericht mit integrierter Prüfung der Umweltbelange.

3. Anlass und Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung

Für die Stadt Schönberg besteht die Aufgabe, die planerischen Voraussetzungen für die Bereitstellung von Wohnraum für einheimische Familien zu schaffen. Bisher konnte der Nutzung vorhandener Bauflächen der Vorrang eingeräumt werden. Die Stadt Schönberg verfügt aktuell nicht mehr über Bauland für den individuellen Eigenheimbau und für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern.

Die Stadt Schönberg verfügt innerhalb des Stadtgebietes nur noch über vereinzelte für die Wohnnutzung geeignete Grundstücke. Die Flächen, die im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt sind, stehen aufgrund von bestehenden Vorbelastungen und der Eigentumsverhältnisse kurz- und mittelfristig nicht zur Verfügung.

Es besteht in der Stadt Schönberg die Notwendigkeit der Bereitstellung neuer Flächen für Wohnbebauung und es ist zwingend erforderlich, einen neuen

Standort für die Eigenversorgung vorzubereiten. Es gilt den Wohnstandort Schönberg zu stärken und einen Bevölkerungsrückgang zu vermeiden. Die Nachfrage an Eigenheimbauplätzen und auch Mietwohnungen besteht nach wie vor. Die Fläche des Änderungsbereiches 1 ist hierbei geeignet, die Anforderungen an eine nachhaltige Stadtentwicklung zu erfüllen.

Die Realisierung einer Bebauung im Änderungsbereich 1 der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes soll in Teilabschnitten erfolgen. Zunächst ist es das Planungsziel der Stadt Schönberg den Bebauungsplan Nr. 23 für das „Wohngebiet zwischen Dassower Straße und Feldstraße“ für den bereits das parallele Aufstellungsverfahren geführt wird, zu realisieren. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 3 BauGB ist Rechnung zu tragen.

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich, da die Fläche im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft mit einer Überlagerung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft dargestellt ist und künftig als Wohnbaufläche dargestellt werden soll.

Mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ist zudem die Rücknahme von von bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen vorgesehen. Für die im Änderungsbereich 2 betrachteten Flächen bestehen Planungsunsicherheiten aufgrund der Bewertung der fehlenden Flächenverfügbarkeit und aufgrund der bestehenden naturräumlichen Bewertung und Situation. Die weitere Prüfung erfolgt im Aufstellungsverfahren durch die Stadt Schönberg. Dabei werden auch die mittlerweile veränderten Rahmenbedingungen durch die massive Entwicklung der Windenergie im östlichen Stadtbereich noch eine Bewertung finden.

4. Planverfahren

Die Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 26.11.2020 in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Schönberg beschlossen. Die Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Es wurde am 05.09.2017/08.03.2018 eine Planungsanzeige gemäß § 17 Landesplanungsgesetz gestellt. Im Ergebnis der Planungsanzeige ist festzustellen, dass die Stadt Schönberg ihre Planungsziele in den Änderungsbereichen an die Erfordernisse der Raumordnung anzupassen hat.

Die Stadtvertretung der Stadt Schönberg hat in ihrer Sitzung am 17.12.2024 den Vorentwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bestimmt.

Wird entsprechend des Fortschritts des Verfahrens ergänzt.

5. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

5.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Die Städte und Gemeinden haben ihre Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 27.05.2016 (LEP M-V) werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung dargestellt. Für die Stadt Schönberg gelten folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung:

Die Stadt Schönberg ist als Zentraler Ort definiert und wird dem Mittelzentrum Grevesmühlen zugeordnet. Sie befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, im Tourismusedentwicklungsraum und teilweise im Vorbehalts- bzw. Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege. Die Stadt Schönberg ist als bedeutsamer Standort für Gewerbe und Industrie ausgewiesen und gut an das großräumige, überregionale und regionale Straßennetz angebunden.

Die Stadt Schönberg befindet sich in einem ländlichen Raum. Die ländlichen Räume sollen gesichert und weiterentwickelt werden, sodass sie u.a. einen attraktiven und eigenen Wirtschaftsraum bilden. Eine besondere Bedeutung kommt hierbei den Grundzentren zu. Diese sind in ihrer Funktion zu stärken, da sie als Ankergemeinden in den ländlichen Räumen die Funktion der überörtlichen Daseinsvorsorge zu erfüllen haben. Die Siedlungsentwicklung ist für die ländlichen Räume ein wichtiger Bestandteil ihrer Entwicklung.

Zur Siedlungsentwicklung legt das LEP M-V folgende Ziele fest:

Konzepte zur Nachverdichtung, Rückbaumaßnahmen und flächensparende Siedlungs-, Bau- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der Ortsspezifität der Gemeinden die Grundlage für die künftige Siedlungsentwicklung bilden. Dabei sollen in angemessener Weise Freiflächen im Siedlungsbestand berücksichtigt werden.

Die Wohnbauflächenentwicklung ist gemäß Programmsatz 4.1 (6) **(Z)** auf die Zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen (Programmsatz 4.1.(7) **(Z)**).

Die vorliegende Planung entspricht diesen Zielsetzungen.

Gemäß dem Programmsatz 4.5 (2) **(Z)** LEP M-V dürfen die landwirtschaftlichen Flächen ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden. Die Planungsabsichten wurden nach § 17 Landesplanungsgesetz angezeigt. In der landesplanerischen Stellungnahme vom 26.03.2018 wurde darauf hingewiesen, dass die Entwicklung der Gesamtfläche (1. und 2. BA) unter Berücksichtigung der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen ab der Wertzahl 50 nicht möglich ist, da diese deutlich über die zulässige Fläche von 5 ha hinausgeht. Die Stadt Schönberg hat sich entschieden, das gesamtheitliche Entwicklungskonzept im Rahmen der Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes weiter zu verfolgen und eine abschnittsweise Realisierung der Planungsziele im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung umzusetzen.

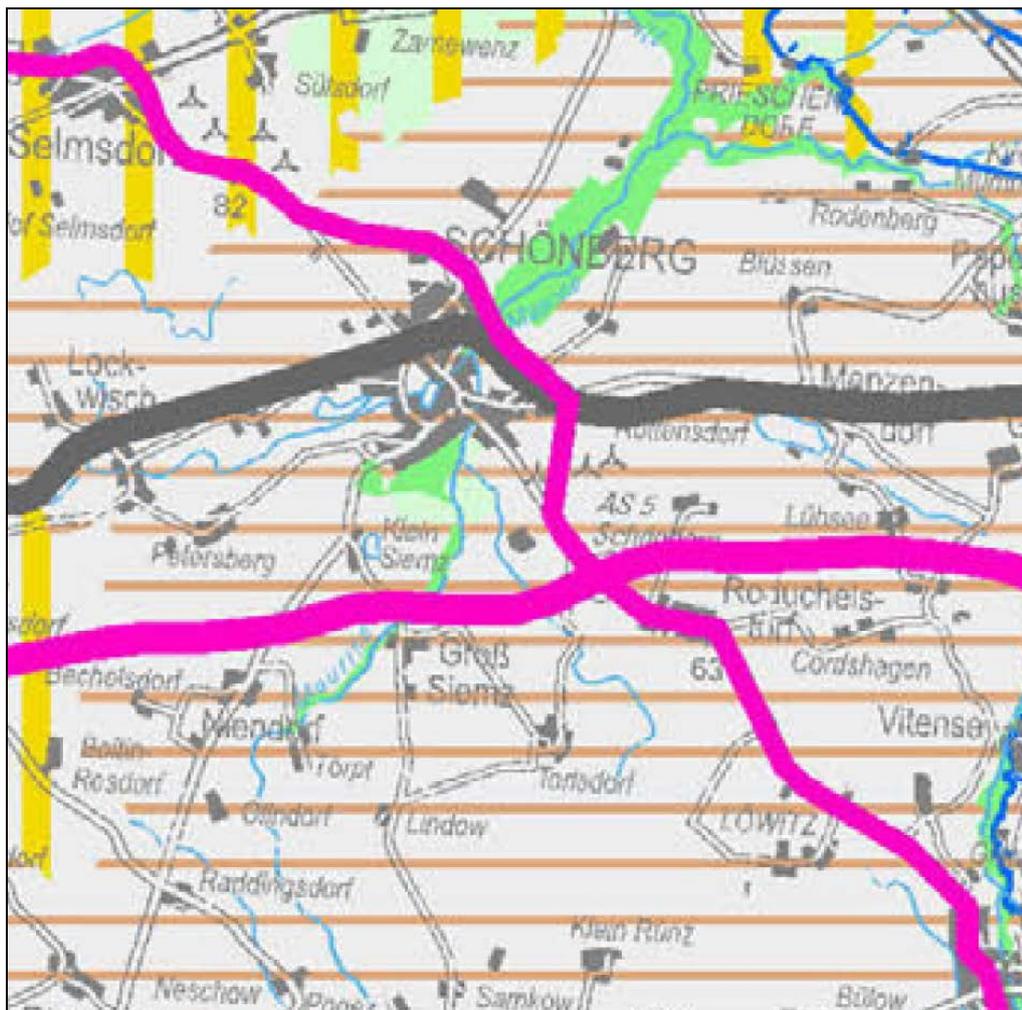


Abb. 2: Landesraumentwicklungsprogramm M-V 2016 Auszug Stadt Schönberg

5.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

Im Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31. August 2011 und der Teilfortschreibung der Kapitel 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung (RREPWM-LVO M-V 4.1/4.2) vom 27.05.2024 werden folgende Aussagen getroffen.

Die Stadt Schönberg wird dem mecklenburgischen Teil des Stadt-Umland-Raumes Lübeck zugeordnet - RREP 3.1.2 (7) **(Z)** und ist als Grundzentrum definiert - RREP 3.2.2 (1). Die im Stadt-Umland-Raum Lübeck liegenden Grundzentren sollen in besonderem Maße Entwicklungsimpulse für Wohnfunktionen und für Gewerbe aufnehmen - RREP 3.2.2. (3).

Für diese Planung der Stadt Schönberg sind die Ziele und Grundsätze der Siedlungs- und Wohnbauflächenentwicklung (RREPWM-LVO M-V 4.1/4.2) maßgebend.

Der Siedlungsflächenbedarf ist gemäß 4.1 (5) **(Z)** vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie durch Neugestaltung und Verdichtung abzudecken. Mit dem Freiraum ist schonend umzugehen, sodass außerhalb der bebauten Ortslagen Bauflächen nur dann auszuweisen sind, wenn nachweislich insbesondere die innerörtlichen

Baulandreserven ausgeschöpft sind, ein Flächenzugriff nicht möglich ist oder besondere Standortanforderungen dies rechtfertigen. Stehen innerörtliche Flächen nachweislich nicht zur Verfügung, sind neue Siedlungsflächen an die bebaute Ortslage anzulehnen.

Die Planung wird der Zielsetzung gerecht. Die Entwicklung der Fläche war bisher durch die Auswirkungen der Deponie Selmsdorf nicht gegeben. Die durch die Deponie verursachten Beeinträchtigungen sind nicht mehr zutreffend, so dass die Entwicklung der Fläche erfolgen kann. Die Innenentwicklungspotenziale des Stadt Schönberg sind ausgeschöpft und aufgrund naturräumlicher Vorgaben (Maurine und angrenzende Wasserniederungen sowie großräumige Grünlandflächen) flächenmäßig begrenzt. Die vorgesehenen Wohnbauflächen befinden sich in Angrenzung an die bebaute Ortslage und ziehen den bebauten Bereich der Oberen Feldstraße in die zukünftige Siedlungsentwicklung mit ein.

Die Wohnbauflächenentwicklung ist gemäß Programmsatz 4 2. (1) **(Z)** auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. Die Stadt Schönberg ist als Zentraler Ort definiert. Zudem hat die Entwicklung neuer Wohngebiete gemäß Programmsatz 4.2.(4) **(Z)** an städtebaulich integrierten Standorten mit guter Verkehrsanbindung und günstiger räumlicher Zuordnung zu relevanten Infrastrukturen zu erfolgen. Die Lage und verkehrliche Anbindung der geplanten Wohnbaufläche entspricht den Zielsetzungen.

5.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Das Landschaftsprogramm ist die Grundlage für die regionale und kommunale Landschaftsplanung.

Im Landschaftsprogramm werden die Ziele und Inhalte der Landschaftsplanung beschrieben. Außerdem werden ausführlich die wesentlichen naturräumlichen Merkmale und Erfordernisse dargelegt. Dabei bleiben die Aussagen zum größten Teil auf naturschutzfachliche Inhalte und Wirkmechanismen ohne einen konkreten Lagebezug beschränkt. Entwicklungshinweise orientieren sich räumlich an den vorhandenen Landschaftszonen. Das Plangebiet gehört zur Landschaftszone Höhenrücken und der Mecklenburgischen Seenplatte.

5.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan für die Region Westmecklenburg

Die übergeordneten Ziele und Grundsätze des Gutachterlichen Landschaftsprogramms Mecklenburg-Vorpommerns (GLP, 2003) werden durch den Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg, Erste Fortschreibung vom September 2008 (GLRP WM, 2008) ausgeformt. Die Stadt Schönberg liegt in der Planregion Westmecklenburg; der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg ist zu berücksichtigen. Im Umweltbericht werden die Auswirkungen auf die Umweltbelange beschrieben und bewertet. Grundzüge des GLRP-WM werden aus Sicht der Stadt Schönberg nicht berührt. Eine Ergänzung der Belange kann gemäß Anforderung im Planverfahren erfolgen.

5.5 Flächennutzungsplan

Die Flächennutzungsplanänderung soll nicht ausschließlich mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 im Parallelverfahren durchgeführt werden, sondern die Stadt Schönberg nimmt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.

23 zum Anlass, eine gesamtheitliche Betrachtung der Wohnbauflächenentwicklung im Stadtgebiet vorzunehmen. Der Flächennutzungsplan soll nunmehr gesamtheitlich unter dem Gesichtspunkt der Wohnbauflächenentwicklung der Stadt Schönberg geändert und fortgeschrieben werden.

Die Stadt Schönberg nimmt eine gesamtstädtische Betrachtung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes vor und hat sich mit der Neuausweisung und Rücknahme von Wohnbauflächen im Stadtgebiet auseinandergesetzt. Im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes hat die Stadt Schönberg ihre Nachverdichtungspotentiale und Baulücken umfassend insbesondere unter dem Gesichtspunkt der kurzfristigen Bereitstellung von Wohnbauflächen geprüft. Unter Berücksichtigung der bebauten Ortslage und der Berücksichtigung der bereits erfolgten Nachverdichtung stehen unmittelbar keine Baulücken zur Verfügung. Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3 für das Gebiet „Stadtmitte“ ergeben sich neben der Nachverdichtung für den Mehrgenerationenwohnpark zwischen der Fritz-Reuter-Straße und der Straße „Am kalten Damm“ aus Sicht der Stadt Schönberg keine weiteren Möglichkeiten. Die Zielsetzungen für das Gebiet an der Fritz-Reuter-Straße werden parallel und unabhängig im Rahmen der Nachverdichtung betrachtet, können jedoch den Bedarf in der Stadt Schönberg nicht allein abdecken.

Es besteht in der Stadt Schönberg die Notwendigkeit der Bereitstellung neuer Flächen für Wohnbebauung und es ist zwingend erforderlich, einen neuen Standort für die Eigenversorgung vorzubereiten und weitere Standorte zu überprüfen. Die betrachteten Flächen stehen für eine wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wird sowohl die Neuausweisung einer Wohnbaufläche (Teilbereich 1) als auch die Rücknahme einer bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbaufläche (Teilbereich 2) betrachtet.

Teilbereich TB Ä1

Die ausgewiesene zukünftige Wohnbaufläche befindet sich in Ortsrandlage und in Angrenzung und Arrondierung an einen vorhandenen und geprägten Wohnstandort mit guter Anbindung an das Ortszentrum. Darüber hinaus ist die Flächenverfügbarkeit zur zeitnahen Umsetzung der Planungsziele gegeben und der Abstand zu den vorhandenen Windenergieanlagen ist im Vergleich zu anderen Standorten wesentlich größer. Mit der Lage der Fläche in Anbindung an die vorhandene Ortslage im Bogen zur Bundesstraße B104 wird einer Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt.

Die Stadt Schönberg beabsichtigt eine Entwicklung des Teilbereiches TB Ä1 schrittweise und entsprechend dem nachgefragten Bedarf vorzunehmen. Zunächst sollen über den Bebauungsplan Nr. 23 „Wohngebiet zwischen Dassower Straße und Feldstraße“ 42 + 28 Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau realisiert werden. Hierbei handelt es sich um das derzeit am stärksten nachgefragte Segment in der Stadt. Weiterhin sieht der Bebauungsplan Nr. 23 als Alternative zu den Eigenheimbaugrundstücken für einen Teilbereich eine Reihenhausbauung vor. Das Segment des Mietwohnungsbaus soll über Mehrfamilienhäuser mit verschiedenen Wohnungsgrößen und Stadtvillen abgedeckt werden. Hierbei ist ein Anteil an seniorenrechten Wohnungen zu berücksichtigen. Im Bereich der Dassower

eher ungeeignet sind. Darüber hinaus sind auf stark bewegtem Gelände Grünlandflächen berührt, die landwirtschaftlich genutzt werden. Teilweise sind diese Grünlandflächen vernässt. Eine Anpassung erfolgt auch dadurch, dass die Flächen des Schwimmbades von den Flächen für zukünftige bauliche Nutzung ausgenommen werden.

5.6 Bevölkerungsentwicklung und -struktur

Die Bevölkerungsentwicklung unter Berücksichtigung der sich verändernden Altersstruktur ist für die Entwicklung und damit für die räumliche Planung in der Stadt Schönberg von zentraler Bedeutung. Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung, die Zahl der Haushalte und die sich stetig ändernden Wohnraumsprüche dienen als Grundlage für die Ermittlung des zukünftigen und notwendigen Wohnbauflächenbedarf und für die weitere Siedlungsentwicklung.

Bisherige demographische Entwicklung

Die Bevölkerung ist in der Stadt Schönberg ist von 1990 bis 2013 kontinuierlich von 4.655 bis auf 4.306 gesunken. Seit dem Jahr 2014 ist ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum zu verzeichnen, welches auf ein verbessertes Angebot an Arbeitsplätzen und Wohnraumangeboten zurückzuführen ist. Im Ergebnis ist darzustellen, das für die Stadt Schönberg in den letzten Jahren eine positive Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen ist.

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung schwankt im gesamten Zeitraum erheblich, verläuft jedoch ausschließlich im negativen Bereich. Durch den Rückgang der Geburten und die Zunahme der Sterbefälle wird auch zukünftig ein negativer Saldo zu erwarten sein. Neben dem natürlichen Bevölkerungssaldo bestimmen die Zu- und Fortzüge die Gesamteinwohnerzahl in der Stadt Schönberg. Diese negative Tendenz der natürlichen Bevölkerungsentwicklung kann durch Wanderungsbewegungen aufgefangen werden, die seit 2014 überwiegend im positiven Bereich lagen.

Der Wanderungssaldo hat sich seit dem Jahr 2014 stabilisiert und es waren seither keine Wanderungsverluste mehr zu verzeichnen. Lediglich in den Jahren 2019 und 2020 waren marginale Wanderungsverluste von insgesamt 10 Einwohnern darstellbar. Für die Stadt Schönberg kann in der Prognose insgesamt ein positiver Wanderungssaldo mit leicht steigender Tendenz beurteilt werden.

Entsprechend der dargestellten Bevölkerungsentwicklung besteht in der Stadt Schönberg der Bedarf und die Nachfrage nach Wohnbauflächen derzeit für den individuellen Eigenheimbau aber auch in den Segmenten des Mietwohnungsbaus und des Angebotes an seniorenrechtlichem Wohnraum zur Sicherung eines selbstbestimmten Lebens im Alter. Darüber hinaus spielen hierbei auch das generationsübergreifende Wohnen und die Pflege von Angehörigen in den eigenen Wohnräumen eine zunehmende Rolle.

5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schönberg im Zusammenhang mit der Vorbereitung von Flächen für die Wohnbebauung zwischen Dassower Straße und der Feldstraße im Bogen der B104

Bevölkerungsentwicklung nach Gemeinden im jeweiligen Jahr											
Insgesamt											
Jahr	Lfd. Nr.	Gemeindename	Gemeindegemeinschaft	Lebendgeborene	Gestorbene	Überschuss der Geborenen bzw. Gestorbenen (-)	Zugezogene	Fortgezogene	Wanderungsgewinn bzw. -verlust (-)	Veränderung insgesamt	Bevölkerung am 31.12.xxxx
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
2023	428	Schönberg, Stadt	13074074	33	76	- 43	280	272	8	- 37	4.674
2022	428	Schönberg, Stadt	13074074	30	78	- 48	311	228	83	35	4.711
2021	428	Schönberg, Stadt	13074074	26	61	- 35	262	246	16	- 23	4.676
2020	428	Schönberg, Stadt	13074074	41	66	- 25	264	272	- 8	- 31	4.699
2019	428	Schönberg, Stadt	13074074	45	62	- 17	244	246	-2	- 21	4.730
2018	446	Schönberg, Stadt	13074074	26	68	- 42	258	255	3	- 37	4.372
2017	449	Schönberg, Stadt	13074074	28	52	- 24	303	268	35	11	4.409
2016	449	Schönberg, Stadt	13074074	44	54	- 10	353	288	65	51	4.398
2015	449	Schönberg, Stadt	13074074	39	57	- 18	279	253	26	8	4.347
2014	451	Schönberg, Stadt	13074074	48	55	- 7	289	247	42	33	4.339
2013	462	Schönberg, Stadt	13074074	43	47	- 4	209	216	- 7	- 11	4.306
2012	465	Schönberg, Stadt	13074074	44	62	- 18	225	242	- 17	- 35	4.317
2011	472	Schönberg, Stadt	13074074	45	58	- 13	239	273	- 34	k.A.	4.352
2010	560	Schönberg, Stadt	13058094	51	59	- 8	239	271	- 32	- 43	4.335
2005	562	Schönberg, Stadt	13058094	53	46	7	280	254	26	33	4.462
2000	685	Schönberg, Stadt	13058094	56	56	0	360	302	58	k.A.	4.462
1995	753	Schönberg, Stadt	13058094	28	45	- 17	301	269	32	k.A.	4.357
1990	755	Schönberg, Stadt	13058094	57	44	13	143	210	- 67	k.A.	4.655

Abb. 3: Auszug der Bevölkerungsentwicklung von Schönberg von 2023 bis 1990 (verändert nach Landesamt für innere Verwaltung, Stand: 05.12.2024)

Entwicklung der Haushaltsgrößen

Bei einer Prognose des künftigen Wohnbauflächenbedarfs ist neben der Bevölkerungsentwicklung die Entwicklung der Haushaltsgrößen und die steigende Zahl der Haushalte zu berücksichtigen. Angaben zu Haushaltsgrößen speziell für die Stadt Schönberg liegen nicht vor, so dass auf nachfolgende Aussagen zurückgegriffen wurde.

Im Jahr 2012 betrug die durchschnittliche Haushaltsgröße in einer „kleinen Stadt“ 1,96 Personen und hat sich im Jahr 2020 auf 1,84 Personen verringert. Die Stadt Schönberg gehört zu den kleinen Städten mit zentralörtlicher Funktion im Landkreis Nordwestmecklenburg.¹

Aufgrund der sich wandelnden gesellschaftlichen Lebenssituation mit immer kleineren Haushaltsgrößen erhöht eine Zunahme der Haushalte die Anzahl an Wohnungen und folglich auch den Wohnbauflächenbedarf.

Entwicklung des Wohnraumbedarfes

Neben der Prognose der Bevölkerungsentwicklung ist auch eine Veränderung im Wohnraumbedarf zu berücksichtigen. Die durchschnittliche Wohnungsgröße in Mecklenburg-Vorpommern betrug 1990 64,10 m² und ist bis zum Jahr 2020 kontinuierliche auf 80,10 m² gestiegen. Bis zum Jahr 2023 ist lediglich ein marginaler Anstieg auf 80,40 m² zu verzeichnen. Für den Landkreis Nordwestmecklenburg liegt die Wohnungsgröße 2023 mit 85,1m² etwas über dem Landesdurchschnitt. Die durchschnittliche Wohnfläche/Person in Mecklenburg-Vorpommern betrug 1990 25,30 m² und hat sich bis auf 46,2 m² durchschnittliche Wohnfläche/Person im Jahr 2023 vergrößert.²

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und der steigenden Lebens- und Wohnansprüche wird sich die Wohnfläche pro Kopf weiterhin erhöhen und das ist mit einem veränderten Wohnraumbedarf verbunden.

Schlussfolgerungen für die Wohnbauflächenausweisung

Die Wohnbauflächennachfrage wird in den nächsten Jahren noch anhalten. Es wird davon ausgegangen, dass selbst bei gleichbleibender Einwohnerzahl und einer Veränderung in der Altersstruktur grundsätzlich auch weiterhin ein Bedarf an Wohnungen in verschiedenen Segmenten vom individuellen Eigenheimbau bis hin zum Mietwohnungsbau bestehen wird. Der Wohnbauflächenbedarf ergibt sich zusätzlich aus dem weiter anhaltenden Bedarf der Bevölkerung an einen höheren Wohnflächenbedarf und einem Rückgang der Haushaltsgrößen, also der Belegungsdichte.

Diese Annahmen begründen in der Stadt Schönberg die Ausweisung einer Wohnbaufläche (TB Ä1) in Anbindung und Arrondierung des vorhandenen Wohnstandortes insbesondere unter dem Gesichtspunkt der kurzfristigen Verfügbarkeit. Positiv wirkt sich die Nähe zum zentralen Versorgungsbereich für den Einzelhandel und die Nähe zum Sitz des Amtes Schönberger Land aus.

5.7 Soziale Infrastruktur

Die Stadt Schönberg erfüllt die Anforderungen eines Grundzentrums und verfügt bereits über Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, vornehmlich im

¹ Monitoring Stadtentwicklung, Auswertung für die Förderkommunen der Städtebauförderung im Land Mecklenburg-Vorpommern, Bericht 2023, ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH

² Statistisches Amt M-V, Statistisches Jahrbuch 2024.

Hauptort Schönberg. Im Rahmen der Erweiterung der Wohnkapazitäten werden auch Möglichkeiten für die Integration von Wohnfolgebedarfen betrachtet.

- Feuerwehr

Schönberg besitzt eine personell und technisch gut ausgestattete Feuerwehr, deren Einsatzbereitschaft täglich durchgehend gewährleistet ist. Eine aktive Kinder- sowie Jugendfeuerwehr (sowohl in der Stadt Schönberg selbst als auch in ihren Ortsteilen) sind vorhanden.

- Kita

Die Betreuung der Kinder von 0 bis zum Schuleintritt wird in der Stadt Schönberg über ein Angebot von fünf Kindertagesstätten und Tagesmüttern gesichert.

- Schule

Die Stadt Schönberg verfügt über eine eigenständige und bestandssichernde Schulstruktur, bestehend aus der Regionalen Schule mit Grundschulteil und dem Ernst-Barlach-Gymnasium. Ergänzend verfügt die Stadt über evangelische Inklusive Schule „An der Maurine“ und die allgemeine Förderschule „Anne Frank“. Hortplätze werden in den Kitas angeboten.

- ärztliche Versorgung

Die Stadt verfügt über fünf Arztpraxen, zwei Zahnarztpraxen und drei physiotherapeutische Praxen. Zudem befindet sich in der Stadt Schönberg eine Wohnanlage mit verschiedenen Betreuungsangeboten und eine ambulante Sozialstation.

- Belange Behinderter

Hinsichtlich der Belange Behinderter sieht die Stadt Schönberg Nachholbedarf, der insbesondere bei künftigen Sanierungsmaßnahmen beachtet werden sollte. In der Stadt Schönberg gibt es viele alte Gebäude. Daher sind im Besonderen auch die öffentlichen Gebäude nur in geringem Teil barrierefrei. Die Anforderungen an die Barrierefreiheit sind in der Zukunft auch für die Amtseinrichtungen und für die städtischen Einrichtungen zu beachten. Bei baulichen Maßnahmen im öffentlichen Bereich sind abgesenkte Borde zu beachten.

- Sport, Kultur und Freizeit

Sportangebote sind in vielfältiger Anzahl vorhanden. Der Sportplatz der Stadt Schönberg und die Palmberghalle sind wesentliche Grundlage für die Sportaktivitäten in der Stadt und für den Fußballverein Palmberg. Sehr positiv wirkt sich das Engagement der Firma Palmberg für die Stadt Schönberg aus. Die Sportanlagen der Stadt Schönberg sind hochwertig ausgebaut. Sportanlagen befinden sich auch an der Schule. Damit kann der Schulsport entsprechend abgesichert werden. In der Stadt Schönberg ist eine Vielzahl von Vereinen aktiv. Es gibt in der Stadt Schönberg den Jugendclub „YOLO“ und eine Bücherei. Es werden über das gesamte Jahr zahlreiche Kulturangebote unterbreitet wie verschiedene Feste und Feiern, Veranstaltungen im Rahmen des Musiksommers der Stadt Schönberg in der Kirche, Veranstaltungen im Bechelsdorfer Schulzenhaus.

- Amt

Die Stadt Schönberg ist Mitglied des Amtes Schönberger Land mit Sitz in Schönberg. Dieses besteht insgesamt aus 10 amtsangehörigen Gemeinden und steht für eine Einwohnerzahl von circa 18.500 zur Verfügung.

5.8 Landschaftsplan

Die Stadt Schönberg verfügt nicht über einen verbindlichen Landschaftsplan.

5.9 Bebauungsplan

Die Realisierung und Umsetzung der Wohnbauflächen auf Ebene des Flächennutzungsplanes über verbindliche Bebauungspläne erfolgt abschnittsweise in Realisierungszeiträumen entsprechend dem Wohnbedarf der Bevölkerung der Stadt Schönberg. Als erster Realisierungsabschnitt ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Wohngebiet zwischen Dassower Straße und Feldstraße“ mit einer Fläche von ca. 14,97 ha beabsichtigtes Ziel der Stadt Schönberg. Für die Wohnbebauung und Infrastruktur werden innerhalb dieser Fläche hierbei lediglich ca. 9,0 ha in Anspruch genommen.

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Wesentlich für die Beachtung des Entwicklungsgebotes ist, dass mit ausreichender Sicherheit feststehen muss, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

6. Planungsalternativen

Im Rahmen des Planverfahrens hat die Stadt Schönberg alternative Flächen zur Verwirklichung des Planungsziels geprüft. Die Zielsetzung besteht in der Ausweisung von Flächen für eine Wohnbebauung zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Die Stadt Schönberg verfügt derzeit innerhalb des Stadtgebietes nur noch über vereinzelt für die Wohnnutzung geeignete Baugrundstücke. Diese Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum. Der Wohnpark Bündorfer Weg mit 15 Eigenheimbaugrundstücken wurde erschlossen und befindet sich in der Realisierung und Vermarktung. Derzeit sind noch drei Baugrundstücke frei verfügbar.

Aufgrund der topographischen Lage und der naturräumlichen Gegebenheiten (Boden- und Baugrundsituation, Wasserverhältnisse) scheiden insbesondere im zentralen Bereich der Stadt Schönberg Flächen für eine weitere Wohnentwicklung aus. Die Stadt Schönberg hat zunächst bei der Vorbereitung von Flächen für eine neue Bebauung die auf der Ebene des wirksamen Flächennutzungsplanes ausgewiesenen Wohnbauflächen für eine bauliche Entwicklung überprüft. Maßgeblich handelt es sich dabei um Flächen an der Rudolf-Hartmann-Straße und um Flächen am Bündorfer Weg. Teilweise wurde eine Wohnbebauung entlang des Bündorfer Weges bereits realisiert. Weitere Flächen am Bündorfer Weg wurden überprüft. Aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten, der vorhandenen Richtfunkstrecke und der bestehenden Eigentumsverhältnisse wurden die Flächen neu bewertet. Diese Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Es bestehen Planungsunsicherheiten auch aufgrund der langfristig fehlenden Flächenverfügbarkeit.

Die Flächen an der Rudolf-Hartmann-Straße befinden sich in Stadtrandlage und sollen für die langfristige wohnbauliche Entwicklung vorgesehen. Hierbei handelt es sich um eine langfristige Flächenbevorratung. Eine Teilfläche wurde bereits realisiert.

Eine zeitnahe Realisierung der betrachteten Flächen wird aus Sicht der Stadt Schönberg nicht als realistisch eingeschätzt. Die Fläche an der Rudolf-Hartmann-Straße wird für die langfristige Bedarfsdeckung als Reserveflächen im Flächennutzungsplan weiterhin dargestellt. Die ausgewiesene Fläche am Bünsdorfer Weg wird straßenbegleitend beibehalten und maßgeblich in der Tiefe reduziert.

Im weiteren Planverfahren ist zudem eine zusätzliche Bewertung von Wohnbauflächen zwischen der Rottensdorfer Straße und dem Bünsdorfer Weges vorgesehen. Möglicherweise erhalten hier diejenigen Flächen, die westlich der Bünsdorfer Straße im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesen sind eine andere Bewertung. Die Flächen an der Rottensdorfer Straße sind durch das Repowering der bestehenden Windenergieanlagen, der zusätzlich geplanten Windenergieanlagen (im Genehmigungsverfahren) und der Erweiterung des Windeignungsgebietes im Rahmen der Teilfortschreibung des RREP WM, Entwurf des Kapitels 6.5 Energie, 4. Stufe des Beteiligungsverfahrens, schädlichen Umwelteinwirkungen durch Immissionen von Windenergieanlagen ausgesetzt. Eine Bewertung der Flächen erfolgt unter dem Gesichtspunkt der Machbarkeit der Flächen bei Bewertung der Auswirkungen durch Lärm der Windenergieanlagen im Planverfahren erneut. Gegebenenfalls ergeben sich daraus andere Erkenntnisse für die Entwicklung von Wohnbauflächen in der Stadt Schönberg im Bereich am Bünsdorfer Weg und somit für den Teilbereich 2. In diesem Zusammenhang werden die abschließenden gutachterlichen Bewertungen im Zusammenhang mit der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 012 für das Industrie- und Gewerbegebiet „Sabower Höhe“ in Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 008 herangezogen. Die Flächen an der Rottensdorfer Straße werden auch in Bezug auf die Auswirkungen durch den Gewerbelärm im weiteren Verfahren nochmals bewertet.

Potentiale für die Wohnbauflächenentwicklung bestehen am Petersberger Weg. Diese Flächen sind von den Beeinträchtigungen durch Windenergieanlagen (Bestand und Planung) weitgehend ausgenommen.

Auf eine kleinräumige Betrachtung des Stadtinnenbereiches kann aufgrund der vorhandenen topographischen Situation und der Baugrund- und Bodenverhältnisse sowie der wassertechnischen Situation verzichtet werden. Weitergehende Verdichtungen im inneren Stadtbereich sind nicht möglich.

Der kurz- bis mittelfristige Baulandbedarf für die Stadt Schönberg kann daher aktuell überwiegend nur durch die Bereitstellung neuer Wohnbauflächen gedeckt werden. Hierbei favorisiert die Stadt Schönberg die Fläche Teilbereich TB Ä1 in Arrondierung und Erweiterung des vorhandenen Wohnstandortes mit guter Anbindung an das Ortszentrum. Dem derzeit fehlenden Angebot an Baugrundstücken für den individuellen Eigenheimbau und fehlenden Mietwohnungen steht eine ständige Nachfrage nach Baugrundstücken und Mietwohnungen gegenüber. Eine Veränderung auf dem Wohnungsmarkt ist ebenso durch die zusätzliche Bereitstellung von Wohnraum für Flüchtlinge zu verzeichnen. Die vorliegende Planung orientiert sich an dem derzeit erkennbar

vorhandenen Bedarf. Die Sicherung des Eigenbedarfs und eine maßvolle über den Eigenbedarf hinausgehende Entwicklung bildet für die Stadt Schönberg eine wesentliche Voraussetzung der Stärkung des Grundzentrums im Stadt-Umland-Raum Lübeck.

7. 5. Änderung des Flächennutzungsplanes

7.1 Bisherige Darstellung in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes

In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes sind im Änderungsbereich Teilbereich TB Ä1 bisher folgende Flächennutzungen enthalten:

- Flächen für Landwirtschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 9a) BauGB,
- Grünflächen nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB in Überlagerung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 5 Abs. 2 Nr.10 BauGB.

In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes sind im Änderungsbereich Teilbereich TB Ä2 bisher folgende Flächennutzungen enthalten:

- Wohnbauflächen nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO teilweise in Überlagerung mit Flächen für Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts,
- Grünflächen nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB.

Eine adäquate Ersatzfläche im Zusammenhang mit dem Verzicht auf die Ausgleichs- und Ersatzfläche in der Satzung über den B-Plan Nr. 1 der Stadt Schönberg für das Gebiet Dassower Straße bis mittlere Feldstraße ist in der weiteren planungsrechtlichen Vorbereitung zu beachten.

7.2 Planungsziele und beabsichtigte Darstellungen in der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes

Im Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes werden im Änderungsbereich Teilbereich TB Ä1 folgende Flächennutzungen dargestellt:

- Gemischte Bauflächen nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO,
- Allgemeine Wohngebiete nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO,
- Grünflächen nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB,
- Flächen für örtliche Hauptverkehrswege nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB.

Im Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes werden im Änderungsbereich Teilbereich TB Ä2 folgende Flächennutzungen dargestellt:

- Flächen für Landwirtschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 9a) BauGB, teilweise in Überlagerung mit Flächen für Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts,
- Grünflächen nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB.

Die Planungsziele bestehen im Teilbereich TB Ä1 in der zeitnahen Bereitstellung von Wohnbauflächen für den kurz- und mittelfristigen Bedarf in der Stadt Schönberg sowie in der Bereitstellung von Flächen für zusätzliche

Infrastruktur innerhalb einer gemischten Baufläche im Übergang von der Dassower Straße zur geplanten Wohnbebauung.

Aus städtebaulichen Gründen und im Sinne einer zügigen Flächenentwicklung wird dieser Standort den anderen Wohnbaustandorten vorgezogen. Auf der Fläche geht die Stadt Schönberg von einer raschen Umsetzung des Planvorhabens aus, womit dem gegenwärtigen Bedarf an Eigenheimbauplätzen und nachgefragten Mietwohnungen Rechnung getragen wird und der mittelfristige Erweiterungsbedarf ebenso abgesichert werden kann. Zugleich werden die bereits vorhandenen Infrastrukturen genutzt und das bestehende Siedlungsgefüge wird durch ergänzende Flächen für neue Wohnbebauung erweitert. Der Standort ist aufgrund des Flächenzuschnitts, der Erreichbarkeit sowie der vorhandenen Umgebungsbebauung für eine Wohnnutzung gut geeignet.

Die notwendigen Infrastrukturen im Stadtgebiet sind vorhanden und für eine langfristige Nutzung ausgelegt. Erweiterungsflächen sind vorhanden. Die Sicherung des Eigenbedarfs und eine maßvolle über den Eigenbedarf hinausgehende Entwicklung bildet für die Stadt Schönberg eine wesentliche Voraussetzung der Stärkung des Grundzentrums. Ziel ist es, für die zu erwartende Nachfrage auch aufgrund der in der Stadt vorhandenen Gewerbe- und Industriearbeitsplätze, ein ausreichend gutes Angebot zu schaffen.

Die Fläche für den Änderungsbereich zur wohnbaulichen Entwicklung ist im Wesentlichen verfügbar, sodass Entwicklungshemmnisse aufgrund einer zersplitterten Eigentümerstruktur und fehlender Flächenverfügbarkeit an diesem Standort ausgeschlossen werden können. Die Flächen sollen durch den Erschließungsträger LGE M-V erschlossen und vermarktet werden.

Das verfolgte Planungsziel steht somit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Schönberg nicht entgegen. Eine Beeinträchtigung anderer Nutzungen im gesamtstädtischen Gefüge ist durch die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht zu erwarten. Die Erweiterung der Wohnfunktion in Verbindung mit der Rücknahme von weniger geeigneten Wohnbauflächen hat keine Auswirkungen auf die gesamtstädtischen Grundzüge des Flächennutzungsplanes.

Das Plangebiet umfasst intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen. Eine landwirtschaftliche Nutzung der Flächen war nach Realisierung der Ortsumgehungsstraße B 104 nicht mehr prioritäres Ziel der Stadt Schönberg. Es wurden in diesem Zusammenhang Arrondierungsmöglichkeiten für eine Wohnbebauung gesehen, da Flächen für eine Wohnbebauung an anderen Standorten im Stadtgebiet mit erheblichen Entwicklungsbeschränkungen aus Sicht der Stadt Schönberg vorbelastet sind. Dies führt auch zu der geplanten Flächenrücknahme im Änderungsbereich Teilbereich TB Ä2.

Der Ausweisung von Wohnbauflächen in Angrenzung an den Siedlungskörper zu Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung wird aufgrund der in der Stadt Schönberg fehlenden zeitnahen Flächenverfügbarkeit von Wohnbauflächen der Vorrang eingeräumt. Es handelt sich um einen Bereich der zentrumsnah im Hauptort Schönberg entwickelt werden soll. Hier können Einzel- und Doppelhäuser entstehen, aber die Fläche bietet sich auch für Reihenhäuser an. Es können auch Mehrfamilienhäuser und somit

Mietwohnungen realisiert werden. Im Übergangsbereich zur Dassower Straße sind Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen einer gemischten Baufläche vorgesehen, die geeignet ist, neben Wohngebäuden Gebäude mit Funktionsunterlagerungen und Infrastruktureinrichtungen aufzunehmen. Die städtebauliche und verkehrliche Verknüpfung des Gebietes mit den angrenzenden Wohnnutzungen sowie den umgebenden Freiräumen kann mit dieser Planung erreicht werden.

Die Planungsziele im Teilbereich TB Ä2 bestehen in der Rücknahme von ursprünglich vorgesehenen Wohnbauflächen. Die geplante Rücknahme von ca. 20 ha Wohnbaufläche erfolgt aus städtebaulichen und eigentumsrechtlichen Aspekten und aus naturschutzfachlichen Gesichtspunkten und nicht als Voraussetzung für die Neuausweisung von städtebaulich geeigneteren Flächen, geeigneter zum Zeitpunkt der heutigen Erkenntnisse. Im Planverfahren werden darüber hinaus weitere bereits ausgewiesene Wohnbauflächen auf ihre Eignung überprüft.

7.3 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Gemäß LEP-Programmsatz 4.5 (2) **(Z)**, Sicherung bedeutsamer Böden, darf die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab einer Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden.

Im Rahmen der Planungsanzeige wurden hier Überprüfungen vorgenommen und die Abstimmung mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg geführt. Die Flächenbegrenzung ist so erfolgt, dass der Umfang von Flächen mit einer Wertzahl von mehr als 50 Bodenpunkten und einer Größe von 5 ha nicht überschritten wird. Unter diesem Gesichtspunkt kann die Vereinbarung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung hergestellt werden.

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Die Umwandlung von land- oder forstwirtschaftlichen Flächen ist besonders unter Ermittlung von Alternativen im Rahmen der Innenentwicklung zu begründen. Die Stadt Schönberg hat eine Alternativenprüfung durchgeführt. Bei den vorhandenen Innenentwicklungspotenzialen handelt es sich häufig um Flächen, auf die nicht zugegriffen werden kann oder es bestehen Hemmnisse aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten und der anstehenden Bodenverhältnisse. Aufgrund der Baugrund- und Bodenverhältnisse stehen für die Verdichtung keine weiteren Flächen zur Verfügung. Darüber hinaus sind die Grundwasserstände limitierend.

Der Stadt Schönberg fehlen andererseits Grundstücke, die Neubauwilligen kurzfristig zur Verfügung gestellt werden können und so der Wohnstandort und das Grundzentrum Schönberg gestärkt werden kann. Die als Wohnbaufläche favorisierte Fläche TB Ä1 ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit für die kurzfristige Entwicklung von Wohnbauflächen zur Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung in der Stadt Schönberg an anderen Standorten und aufgrund der Nähe zu den Versorgungsbereichen der Stadt Schönberg hat die Stadt Schönberg dieser Fläche den Vorrang und somit die Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Fläche eingeräumt. Die Entwicklung der Fläche über verbindliche Bebauungspläne soll bedarfsorientiert und somit

schrittweise unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung und dem Wohnraumbedarf erfolgen. Zunächst ist die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 23 vorgesehen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 23 wird nur ein Teil der Entwicklungsfläche des Flächennutzungsplanes umgesetzt.

Aufgrund der sehr guten städtebaulichen Eignung, insbesondere durch die Arrondierung der vorhandenen Wohnbebauung, die neue Siedlungsfläche wird im Anschluss an den bereits bestehenden Siedlungskörper dargestellt, und die Anknüpfung an die vorhandene Erschließung ist die Lage der Wohnbaufläche positiv zu bewerten. Die Sicherung von benötigten Wohnbauflächen in der Stadt Schönberg kann nicht gleichwertig an anderer Stelle kurzfristig abgedeckt werden.

Die Stadt hat sich unter dem Gesichtspunkt der Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Fläche mit der Bevölkerungsentwicklung, den Haushaltsgrößen und der Entwicklung des Wohnraumbedarfs auseinandergesetzt und kommt zu dem Ergebnis, dass die Wohnbauflächennachfrage in den nächsten Jahren zukünftig bestehen bleibt. Zur Stärkung und Entwicklung des Grundzentrums sind stabile Bevölkerungsstrukturen eine wichtige Voraussetzung auch zur Sicherung der Auslastung der vorhandenen und vorzuhaltenden Infrastruktureinrichtungen.

8. Umwelt, Natur und Landschaft

Der Änderungsbereich Teilbereich TB Ä1 befindet sich außerhalb von Schutzgebieten und liegt in einem Bereich, der aufgrund der vorhandenen Nutzungsstrukturen hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes ohne große Bedeutung ist. Die nunmehr für Wohnbebauung vorgesehene Fläche wird als Ackerfläche landwirtschaftlich intensiv genutzt. Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Fläche wird unter Punkt 7. 3 der Begründung dargelegt.

Der Änderungsbereich Teilbereich TB Ä2 befindet sich in direkter Angrenzung an Schutzgebiete. Durch die geplante Rücknahme der Baufläche sind keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgebiete darstellbar.

Aufgrund der Lage am Ortsrand hat der Teilbereich TB Ä1 eine eingeschränkte Bedeutung für die Fauna und durch die landwirtschaftliche Nutzung eine eingeschränkte Bedeutung für die Flora. Die Fläche befindet sich außerhalb landschaftsökologisch wertvoller Bereiche. Die geplante Bauflächenausweisung führt zu einer städtebaulich sinnvollen Ortsabrundung.

Art und Umfang der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert und festgesetzt. Der Ausweisung von Wohnbauflächen in der angebundenen Lage stehen daher keine überwiegenden Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege entgegen. Die detaillierten Ausführungen zu den Umweltbelangen sind im Umweltbericht dargestellt.

9. Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes werden durch die Planung im TB Ä1 berührt. Die Fläche befindet sich im Bogen in Angrenzung an die Ortsumgehungsstraße B 104, so dass Belastungen aus dem Verkehrslärm zu betrachten und zu bewerten sind. Es liegt zur Bewertung des Verkehrslärms eine schalltechnische Untersuchung vor. Es sind besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen zu treffen. Hierbei handelt es sich um gutachterlich bestimmte aktive und passive Schallschutzmaßnahmen, die im Rahmen der Abschichtung auf der nachgelagerten Planungsebene des Bebauungsplanes durch Festsetzungen berücksichtigt werden. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes werden Grünflächen innerhalb derer die Realisierung einer aktiven Lärmschutzmaßnahme umgesetzt werden sollen, berücksichtigt. Auf eine zeichnerische Darstellung wird zum derzeitigen Zeitpunkt verzichtet. Es wird auf die zukünftige Regelung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung verwiesen.

10. Klimaschutz

Die Flächen des Änderungsbereiches TB Ä1 haben eine geringe Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiet. Mit der Realisierung der Wohnbauflächen ist eine geringfügige Veränderung des Kleinklimas im überplanten Bereich zu erwarten. Eine stärkere Erwärmung auf neu versiegelten Flächen und eine Verminderung der Kaltluftentstehung sind zu erwarten, jedoch nur kleinklimatisch wirksam. Das günstige Klima kann durch entsprechende Grünzüge, die im Rahmen der weiterführenden Planung zu berücksichtigen sind, gewährleistet werden. Der Standort besitzt keine bedeutende klimatische Funktion im überörtlichen Zusammenhang. Die im Stadtgebiet und die direkt an den Änderungsbereich angrenzenden Grün- und Gehölzflächen und die vorhandenen Wasserflächen wirken sich positiv auf die klimatische Funktion innerhalb des Stadtgebietes aus.

Die Förderung der Erzeugung erneuerbarer Energien stellt einen Beitrag dar, um dem Klimawandel entgegenzuwirken. Im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplans werden selbst keine Aussagen zu erneuerbaren Energien getroffen. Regelungen hierzu können im Rahmen der Abschichtung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden. Die ausdrückliche Darstellung von Flächen für regenerative Energien ist nicht vorgesehen.

11. Verkehr

Für den Änderungsbereich TB Ä1 wurden verschiedenen Möglichkeiten der verkehrlichen Anbindung im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung für den Bebauungsplan Nr. 23 untersucht. Die Verkehrserschließung für den TB Ä1 erfolgt über eine Anbindung an das vorhandene Straßennetz in der Dassower Straße und in der Feldstraße. Über die Dassower Straße ist der Änderungsbereich dann das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Innerhalb des Wohnstandortes erfolgt die Erschließung über Wohngebietsstraßen in unterschiedlichen Breiten. Die gesicherte verkehrliche

Erschließung wird im Rahmen der Abschichtung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung detailliert dargestellt.

Die Zufahrten zu den Flächen und Grundstücken westlich der Feldstraße sollen möglichst in Lücken vorgesehen werden. Die erforderlichen naturschutzfachlichen Regelungen erfolgen auf der Ebene des Bebauungsplanes Nr. 23. Hier sind die Zufahrten entsprechend zu regeln und die ggf. erforderlichen Ausnahmegenehmigungen nach NatSchAG M-V einzuholen.

12. Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schönberg (Vorentwurf) abgestimmt.

Der TB Ä1 ist grundsätzlich mit den Medien Trink-, Schmutz- und Niederschlagswasser erschließbar. Die im TB Ä1 verlaufende Trinkwasserleitung ist zu berücksichtigen und bei Erfordernis umzuverlegen.

Auf Grund der anstehenden Baugrundverhältnisse ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers von bebauten und befestigten privaten und öffentlichen Flächen im TB Ä1 nicht uneingeschränkt möglich. Das Niederschlagswasser des Plangebietes soll in die örtliche Vorflut dem Gewässer II. Ordnung „Palmberggraben“ abgeleitet werden. Eine Umverlegung des Gewässers II. Ordnung wird im weiteren Verfahren geprüft und abgestimmt. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist darzustellen. Hierzu erfolgt eine Fortschreibung des Entwässerungskonzeptes. Die weitere detaillierte und abschließende planungsrechtliche Regelung erfolgt auf der Grundlage genauer Kenntnis zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers über den Palmberggraben.

Innerhalb des Änderungsbereiches TB Ä1 verläuft eine Gasleitung der Hansegas AG. Die Umverlegung der Gasleitung ist erforderlich und wird im weiteren Planverfahren abgestimmt.

Im Rahmen der Abschichtung werden die detaillierten Regelungen zu Ver- und Entsorgung innerhalb der jeweiligen nachgelagerten Bebauungsplanverfahren dargestellt. Erkenntnisse, die sich im Rahmen der Aufstellung der vorbereitenden Bauleitplanung ergeben, werden bereits beachtet.

Für den Teilbereich TB Ä2 sind durch die Rücknahme von Bauflächen keine Belange der Ver- und Entsorgung zu betrachten. Eine Änderung der bisherigen Situation erfolgt nicht.

13. Flächenbilanz

Bisherige Flächendarstellung	Größe in ha	Darstellungen der 5. Änderung	Größe in ha
Teilbereich Ä1		Teilbereich Ä1	
Wohnbaufläche	0,38 ha	Wohnbauflächen	26,06 ha
Flächen für die Landwirtschaft	31,26 ha	Gemischte Bauflächen	3,02 ha
Grünflächen mit Überlagerung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	0,58 ha	Grünflächen	3,62 ha
Hauptverkehrsweg	0,48 ha		
Teilbereich Ä2		Teilbereich Ä2	
Wohnbauflächen	19,75 ha	Flächen für die Landwirtschaft	19,75 ha
Grünflächen	2,23 ha	Grünflächen	2,23 ha
Wasserflächen	0,04 ha	Wasserflächen	0,04 ha
Gesamtfläche	54.72 ha		54.72 ha

14. Auswirkungen der Planung

Das verfolgte Planungsziel steht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen. Eine Beeinträchtigung anderer Nutzungen im gesamtstädtischen Konzept ist durch die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht zu erwarten. Die geplante Bauflächenausweisung führt zu einer städtebaulich sinnvollen Ortsabrundung. Die Art und Dichte der Bebauung werden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung geregelt. Auf Grundlage der aktuell verfügbaren Strukturdaten für die Stadt Schönberg wurde ein Plan aufgestellt, der geeignet ist, die Wohnbauflächenentwicklung der Stadt Schönberg in den kommenden Jahren zu steuern und zu ordnen und der geeignet ist, einen Rückgang der Bevölkerungsentwicklung zu verhindern. Die Planung sichert die Entwicklung des Grundzentrums. Die Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur werden im weiteren Planverfahren überprüft. Die Fläche sind für die Aufnahme von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur grundsätzlich geeignet

Die Fläche des Teilbereiches Ä1 lässt eine zeitnahe Umsetzung der Planung erwarten, womit dem gegenwärtigen kurzfristigen Bedarf Rechnung getragen wird. Zugleich wird an bereits vorhandene Infrastrukturen angeknüpft, um das bestehende Siedlungsgefüge durch ergänzende Flächen für den neuen Wohnstandort zu erweitern.

Mit der Entwicklung der Flächen im TB Ä1 sind Auswirkungen auf den Verkehr zu erwarten. Eine Leistungsfähigkeitsuntersuchung hierzu wurde durchgeführt. Alle untersuchten Knotenpunkte sind leistungsfähig und weisen ausreichend Kapazitätsreserven auf.

Die Bewertungen aus dem Lärmschutzgutachten belegen, dass mit aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen die geplanten Nutzungen innerhalb der Flächen umsetzbar sind.

Die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen wurde im Rahmen der Planungsanzeige überprüft. Danach werden Flächen mit einer Ackerwertzahl vom mehr als 50 Bodenpunkten nur soweit in Anspruch genommen, wie es mit den Zielen der Raumordnung Landesplanung in Vereinbarung gebracht werden kann.

15. **Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise ohne Normcharakter**

Aussagen hierzu werden mit den Entwurfsunterlagen ergänzt.

TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht

1. Anlass und Aufgabenstellung

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schönberg wird im Zusammenhang mit der Aufstellung der Bauleitplanung für den B-Plan Nr. 23 erforderlich. Im Rahmen der Begründung für den B-Plan Nr. 23 finden sich nähere Ausführungen für das Konzept des Bebauungsplanes und dessen Inhalte und Kapazitäten. Im Rahmen der Erörterung zur Plananzeige und im Rahmen der Abstimmung der Zielsetzung der Raumordnung und Landesplanung wurde neben der Vorbereitung der Wohnbauflächen für den B-Plan Nr. 23 auf der Ebene des Flächennutzungsplanes auch die Rücknahme von Wohnbauflächen erörtert. Zur planungsrechtlichen Regelung wird die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Siehe hierzu die Darlegungen im städtebaulichen Teil der Begründung, Teil 1.

Für den Teilbereich 1 zwischen der Dassower Straße und der Feldstraße werden zusätzlich Wohnbauflächen aufgenommen und für die zukünftige bauliche Entwicklung berücksichtigt.

Für den Teilbereich 2 erfolgt eine vollständige Rücknahme derjenigen Flächen, die nicht für eine weitere wohnbauliche Nutzung unter Berücksichtigung der topografischen Situation und der sonstigen vorhandenen Nutzungen unter heutigem Gesichtspunkt durch die Stadt Schönberg vorgesehen werden.

Es erfolgt eine Änderung der Flächennutzungen für die Teilbereiche 1 und 2.

Für den Teilbereich 1 wird eine Differenzierung in den 1. und den 2. Bauabschnitt vorgenommen. Der 1. Bauabschnitt wird zunächst realisiert. Hier wird unter Berücksichtigung des Ziels der Raumordnung und Landesplanung der Anteil an Flächen mit einer Ackerwertzahl von 50 kleiner 5,00 ha aktiviert. Die Planungsziele entsprechen den Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung im Rahmen der Dokumentation zur Planungsanzeige.

Die Darstellung der generalisierten Grenzen der Ackerwertzahlen basiert auf der Beurteilungsgrundlage der Schätzungskarte mit Bodenschätzung (hrsg. 1955; bereitgestellt im Juli 2017 durch den Landkreis NWM³).

Der 1. Bauabschnitt BA 1 wurde im Rahmen der Planungsanzeige mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung anhand dieser Beurteilungsgrundlage und einer Variantenprüfung (Flächenbilanzen Varianten, Stand 19.02.2018) abgestimmt⁴.

Im weiteren 2. Bauabschnitt werden auch Ackerflächen mit einer höheren Wertigkeit in Anspruch genommen. Hier besteht das Ziel der Stadt Schönberg darin, die Wohnentwicklung auch zukünftig fortzuführen. Die Flächen sind unabhängig von ihrer Bewertung mit der Ackerwertzahl aus städtebaulichem

³ Vermessungsdienst Mecklenburg (1955) Schätzungskarte mit Bodenschätzung, Maßstab 1: 5.000 Herausgegeben 1955. Siehe E-Mail-Korrespondenz mit dem Landkreis Nordwestmecklenburg v. 28. Juli 2017.

⁴ Siehe Anhang 2018-02-19Flächenbilanz.pdf zur E-Mail an das Amt Schönberger Land v. 19.02.2018.

Gesichtspunkt geeignet, die Aufgaben des Grundzentrums der Stadt Schönberg und die Wohnentwicklung fortzuführen. Dies dient der Aufrechterhaltung der grundzentralen Bedeutung und Funktion der Stadt Schönberg. Wenngleich die Flächen am Bünsdorfer Weg eine geringere Größe der Ackerwertzahl aufweisen, sind diese Flächen im Bogen der Ortsumgehung und zwischen Dassower Straße und Feldstraße wegen der Vorprägung der Infrastruktur besser geeignet und auch in Bezug auf die Nachhaltigkeit und die Verkehrsanbindung besser geeignet, als Flächen am Bünsdorfer Weg. Aus Sicht der Stadt Schönberg ist die Entwicklung von Flächen am Bünsdorfer Weg mit der Realisierung der Bauabschnitte des Bebauungsplanes Nr. 14 weitgehend abgeschlossen. Dies ist auch bedingt durch die Schallauswirkungen der mittlerweile realisierten Windenergieanlagen oder der im Genehmigungsverfahren befindlichen Windenergieanlagen. Großräumige Entwicklungen sollen vorzugsweise an der geeigneten Verkehrsinfrastruktur entwickelt werden. Zudem bietet sich hier die Möglichkeit, die vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen der Bildungsinfrastruktur und der Einkaufsinfrastruktur zu nutzen. Ebenso befinden sich in diesem Bereich weitere Gemeinbedarfseinrichtungen wie medizinische und soziale Einrichtungen.

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 23 der Stadt Schönberg wird im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt. Daher wird im Rahmen des Verfahrens eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Mit der Umweltprüfung werden die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter des Umwelt- und Naturschutzes sowie auf den Menschen bewertet sowie daraus Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich abgeleitet.

Dem Flächennutzungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt. Diese wird mit den Entwurfsunterlagen fortgeschrieben.

Es erfolgt eine Änderung der Flächennutzungen für die Teilbereiche TB 1 und TB 2.

Die folgende Abbildung zeigt die Lage der Teilbereiche TB 1 und TB 2 der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes i. Z. m. dem Bebauungsplan Nr. 23 der Stadt Schönberg „Wohngebiet zwischen Dassower Straße und Feldstraße“. Die Grenze des Teilbereichs TB 1 entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des Rahmenplanes zwischen Dassower Straße, Feldstraße und Ortsumgehung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 23 entspricht dem 1. Bauabschnitt BA 1.

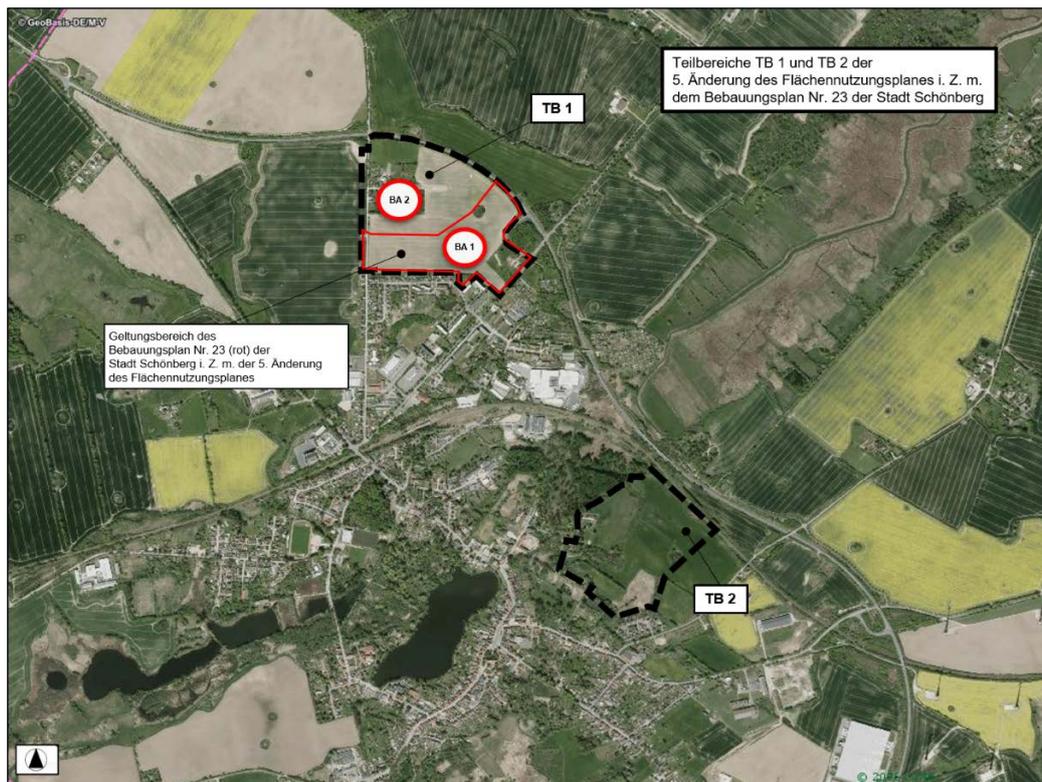


Abb. 4: Lage der Teilbereiche (TB1 und TB2 der 5. Änderung FNP) und des Geltungsbereiches für den B-Plan Nr. 23 (Bauabschnitt 1 der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes und des 2.BA für den Teilbereich 1)

(Quelle: © GeoBasis-DE/M-V 2024; mit eigener Bearbeitung, nicht maßstabsgetreu)

2. Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Es werden zwei Teilbereiche im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schönberg betrachtet.

Der Teilbereich 1 wird begrenzt:

- im Norden: durch die Bundesstraße B 104,
- im Osten: durch die Dassower Straße,
- im Süden: durch die rückwärtigen Flächen der Bebauung an der Lindenstraße,
- im Westen: durch die Feldstraße.

Der Teilbereich 2 wird begrenzt:

- im Nordosten: durch die Trasse der Bahn zwischen Schönberg und Grevesmühlen,
- im Osten: durch Wohnbauflächen am Bünsdorfer Weg, insbesondere durch derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen im Norden und im Süden durch Flächen des B-Planes Nr. 14.1 für das Gebiet am Bünsdorfer Weg,
- im Süden: durch Grünflächen,
- im Westen: durch Waldflächen.

Der Teilbereich TB 1 umfasst eine Fläche von insgesamt rund 33 ha.
Die Gesamtfläche des Teilbereiches TB 2 umfasst rund 22 ha.

Unter Berücksichtigung der Flächenbilanz, Stand 07.10.2024, für die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes werden im Teilbereich 1 Flächen von insgesamt 286.040,40 m² planrechtlich als Bauflächen vorbereitet. Im Teilbereich 2 der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes werden 197.570,40 m² Baufläche zurückgenommen und als landwirtschaftliche Fläche im Flächennutzungsplan dargestellt.

3. Umweltziele und Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Mit den Unterlagen zum Vorentwurf werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

3.1 Übergeordnete und örtliche Planungen

Das Ziel ist die gesamtheitliche Entwicklung des Bereichs zwischen Dassower Straße und der Feldstraße im Bogen der Ortsumgehungsstraße. Die Anforderungen der Raumordnung und Landesplanung insbesondere bezüglich des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden bzw. landwirtschaftlicher Nutzfläche sind maßgeblich zu berücksichtigen.

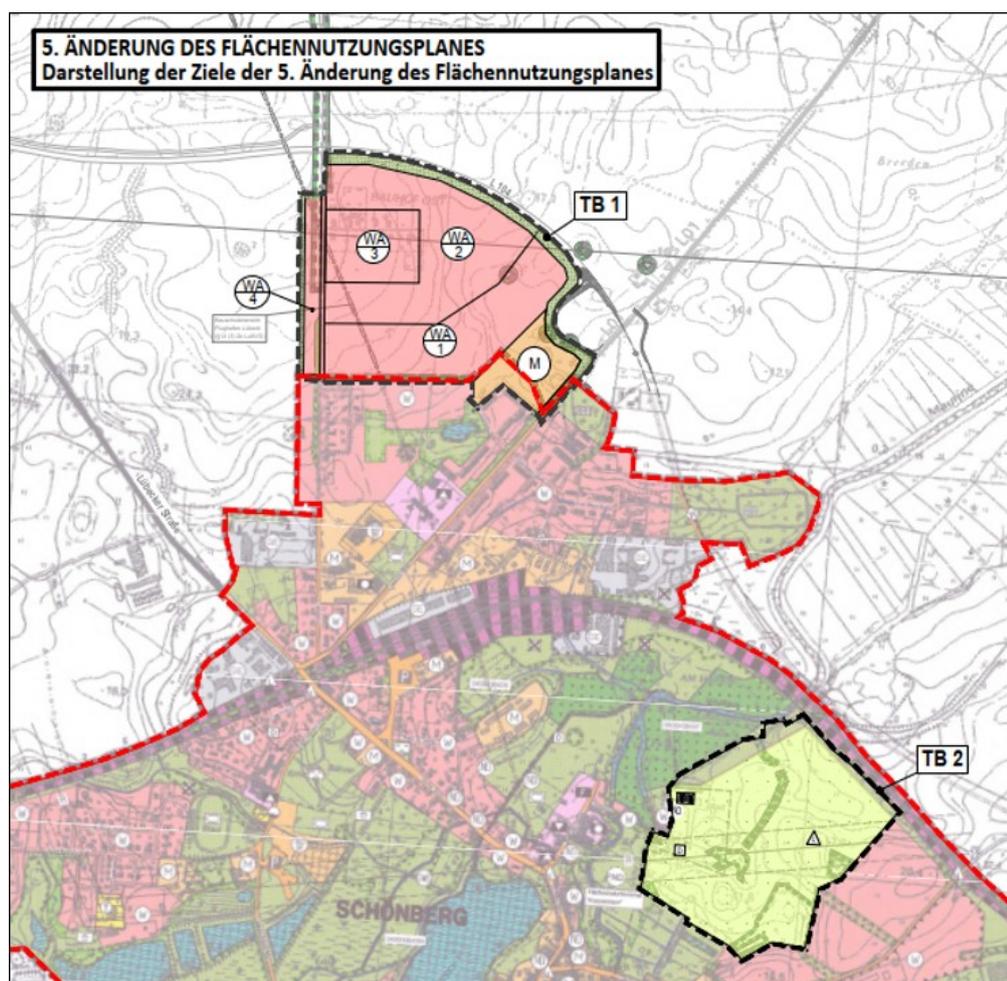


Abb. 5: Auszug aus der Planzeichnung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes

Für die Teilflächen wird das Änderungsverfahren durchgeführt.

Aus der grafischen Übersicht und der Flächenbilanz ergibt sich, dass im Teilbereich TB 1 etwa in gleichartigem Umfang Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden, wie diese im Teilbereich 2 zurückgenommen werden.

Die Prüfung der Umweltbelange erfolgt für die Teilbereiche TB 1 und TB 2. Um die landesplanerischen und raumordnerischen Anforderungen zu erfüllen, ist die Entwicklung des Teilbereichs TB 1 der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes in Bauabschnitten vorgesehen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 23 sollen die Voraussetzungen für den 1. Bauabschnitt (BA 1) geschaffen werden. Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 wird entsprechend den Anforderungen und den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepasst. Der Plangeltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 23 und somit für den 1. Bauabschnitt des Gebietes zwischen Dassower Straße und Feldstraße ist mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung abgestimmt worden. Maßgeblich war die Bewertung der Ackerwertzahlen. Zugrunde gelegt wurde der Abstimmung die Schätzungskarte des Vermessungsdienstes Mecklenburg⁵.

Die planrechtliche Entwicklung des 2. Bauabschnitts erfolgt in einem späteren Verfahren.

Der Teilbereich TB 1 der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von rund 33 ha insgesamt.

Die Fläche des 1. Bauabschnitts BA 1 des Teilbereichs TB 1 ergibt insgesamt rund 15 ha. Die Grenze der Zielanwendung für Flächen mit einer Ackerwertzahl > 50 sind 5 ha. Für den 1. Bauabschnitt sieht das Amt für Raumordnung und Landesplanung gemäß den Hinweisen der Stellungnahme⁶ in Bezug auf die entsprechenden geeigneten Varianten⁷ eine Umsetzung des Bebauungsplanes für geeignet.

Die Gesamtfläche des Teilbereiches TB 2 umfasst rund 22 ha. Für TB 2 ergibt sich eine Fläche von ca. 5 ha mit einer AZ > 50 und ca. 17 ha für Flächen mit einer AZ < 50. Die Karte zur Abstimmung der Planungsziele mit den Ackerwertzahlen gemäß Übernahme der Informationen des Vermessungsdienstes Mecklenburg im Rahmen der Planungsanzeige ist im Folgenden dargestellt.

⁵ Vermessungsdienst Mecklenburg (1955) Schätzungskarte mit Bodenschätzung, Maßstab 1: 5.000 Herausgegeben 1955. Siehe E-Mail-Korrespondenz mit dem Landkreis Nordwestmecklenburg v. 28. Juli 2017.

⁶ Siehe Landesplanerische Stellungnahme zur Anpassung des Flächennutzungsplans hinsichtlich der Wohnbauentwicklung, Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg v. 26.03.2018.

⁷ Siehe Anhang 2018-02-19Flächenbilanz.pdf zur E-Mail an das Amt Schönberger Land v. 19.02.2018.

5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schönberg im Zusammenhang mit der Vorbereitung von Flächen für die Wohnbebauung zwischen Dassower Straße und der Feldstraße im Bogen der B104

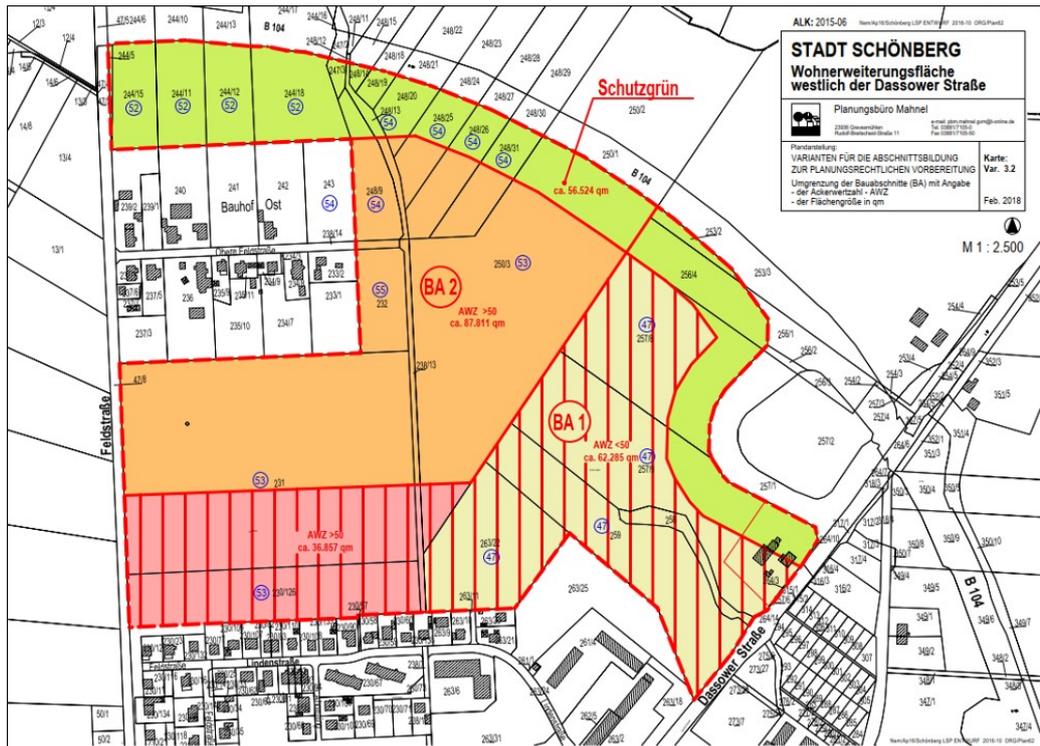


Abb. 6: Auszug aus Karte mit Variante 3.2 der konzeptionellen Überlegungen für die Bebauung in Teilabschnitten. (Quelle: Planungsbüro Mahnel, Februar 2018; Informationen des Vermessungsdienstes Mecklenburg (Hrsg. 1955)⁸, Stand Juli 2017; © Vermessungs- und Geoinformationsbehörden M-V, Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurstücksnachweis M-V mit Bodenschätzung, 2016⁹).

Aus Sicht der Stadt Schönberg wird eine Fläche von ca. 5 ha mit einer Ackerwertzahl größer 50 aus den Planungszielen zurückgenommen und könnte somit in die Kompensationsbewertung zu den Zielen der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen in die Abwägung einbezogen werden. Auf gesonderte Darstellung hierzu wird im Rahmen der Begründung verzichtet.

3.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Innerhalb der Teilbereiche 1 und 2 und in deren Umgebung liegen gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope - wie in dem folgenden Auszug aus dem Geoportal M-V 2024 dargestellt. Durch Rücknahme der Bauflächen des Teilbereichs TB 2 wird eine Verbesserung der Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Biotope erwartet. Eine Beschreibung erfolgt daher für die innerhalb und in der Umgebung des Teilbereichs 1 liegenden gesetzlich geschützten Biotope. Eine Ergänzung erfolgt im Rahmen der Erstellung des Entwurfs.

⁸ Vermessungsdienst Mecklenburg (1955) Schätzungskarte mit Bodenschätzung, Maßstab 1: 5.000 Herausgegeben 1955. Siehe E-Mail-Korrespondenz mit dem Landkreis Nordwestmecklenburg v. 28. Juli 2017.

⁹ Siehe: Kataster- und Vermessungsamt für den Landkreis Nordwestmecklenburg (2016) Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurstücksnachweis MV mit Bodenschätzung, erstellt am 09.12.2016.

5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schönberg im Zusammenhang mit der Vorbereitung von Flächen für die Wohnbebauung zwischen Dassower Straße und der Feldstraße im Bogen der B104

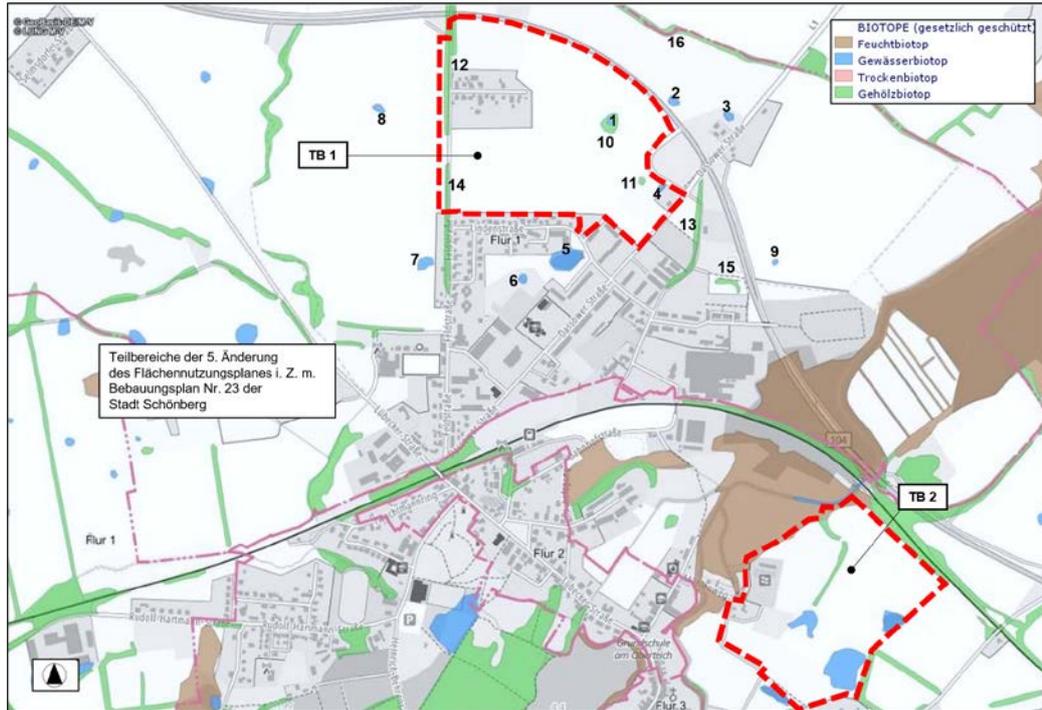


Abb. 7: Gesetzlich geschützte Biotope nach § 20 NatSchAG M-V (Quelle: © LUNG MV (CC BY-SA 3.0) 2024; mit eigener Bearbeitung)

Gesetzlich geschützte Biotope gem. §20 NatSchAG M-V		
1) NWM02423 Biotopname: permanentes Kleingewässer Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.	6) NWM02408 Biotopname: permanentes Kleingewässer; <u>verbuscht</u> Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.	11) NWM02418 Biotopname: Baumgruppe Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze
2) NWM02428 Biotopname: permanentes Kleingewässer; Staudenflur Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.	7) NWM02400 Biotopname: permanentes Kleingewässer; Staudenflur; <u>undiff. Röhricht</u> Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.	12) NWM02421 Biotopname: Hecke; struktureich; überschirmt Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken
3) NWM02564 Biotopname: permanentes Kleingewässer; <u>verbuscht</u> Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.	8) NWM02411 Biotopname: permanentes Kleingewässer; <u>verbuscht</u> Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.	13) NWM02417 Biotopname: Hecke; überschirmt Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken
4) NWM02419 Biotopname: permanentes Kleingewässer Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.	9) NWM02546 Biotopname: permanentes Kleingewässer Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.	14) NWM02404 Biotopname: Hecke Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken
5) NWM02412 Biotopname: permanentes Kleingewässer; <u>undiff. Röhricht</u> Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.	10) NWM02422 Biotopname: Gebüsch/ Strauchgruppe Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze	15) NWM02531 Biotopname: Hecke; lückiger Bestand; lückig Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken
		16) NWM02431 Biotopname: Hecke; struktureich; überschirmt Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken

Abb. 8: Beschriftung der in Abb. 7 dargestellten Biotope nach § 20 NatSchAG M-V (Quelle: LUNG M-V 2024; mit eigener Bearbeitung)

Das Naturschutzgebiet „Stepenitz- und Maurine-Niederung“ liegt ca. 550 m von TB 1 entfernt und in unmittelbarer Nähe des TB 2. Landschaftsschutzgebiete liegen nicht in der näheren Umgebung der Teilbereiche.

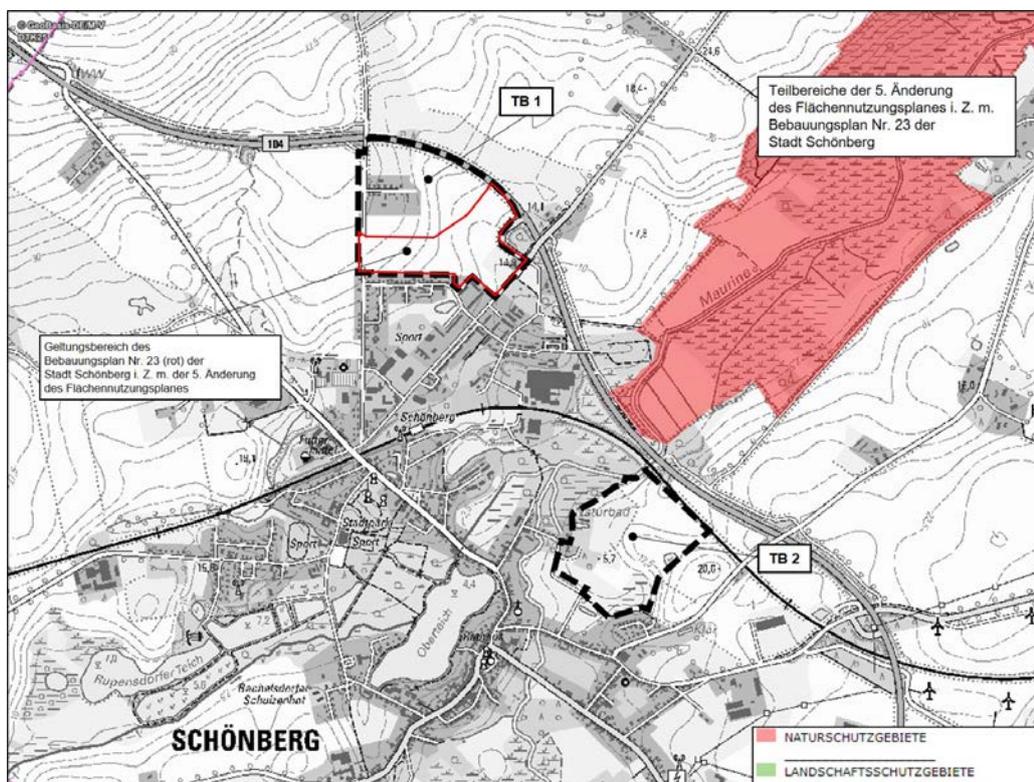


Abb. 9: Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete
(Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0) 2024; mit eigener Bearbeitung)

TB 1 befindet sich zu dem Gebiet Gemeinschaftlicher Bedeutung GGB „Stepenitz-Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ in ca. 600 m und dem Europäischen Vogelschutzgebiet VSG „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“ in ca. 550 m Entfernung. Das GGB überlagert sich in großen Teilen mit dem VSG. TB 2 liegt in unmittelbarer Nähe der Schutzgebiete.

5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schönberg im Zusammenhang mit der Vorbereitung von Flächen für die Wohnbebauung zwischen Dassower Straße und der Feldstraße im Bogen der B104

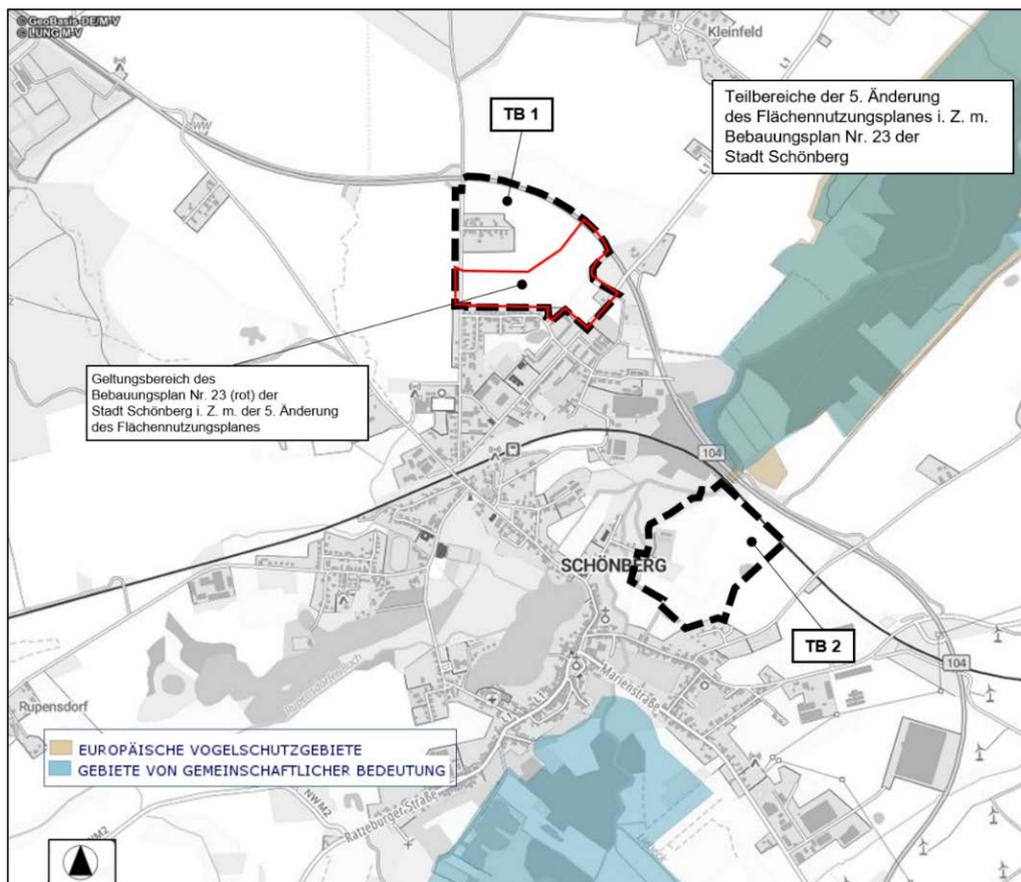


Abb. 10: Gebiete mit Gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0) 2024; mit eigener Bearbeitung)

Die Teilbereiche liegen außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten.

TB 1 berührt keine Bau- und Bodendenkmale.

TB 2 liegt angrenzend an das Flächennaturdenkmal „Koppenmoor“. Innerhalb des Teilbereichs werden im wirksamen Flächennutzungsplan Flächen eines Kulturdenkmals/Bodendenkmals dargestellt. Außerhalb des Teilbereichs liegt das Baudenkmal „Wassermühle“.

4. **Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Eine überschlägige Betrachtung der Schutzgüter, die im Rahmen der Umweltprüfung zu bewerten sind, ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Schutzgut	Kurzbeschreibung des Zustandes und der möglichen zu erwartenden Auswirkungen	Kurzbewertung
Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	TB 1: Es werden keine Flächen mit besonderer Bedeutung für die Erholungsfunktion beeinträchtigt oder Flächen für die Naherholung in Anspruch genommen. Festsetzungen zu Grünflächen und Biotope werden dargestellt. Von erheblichen Beeinträchtigungen durch die Deponie Selmsdorf ist nicht mehr auszugehen.	TB 1: Die planrechtliche Umwandlung der landwirtschaftlichen Flächen zu Wohnbauflächen dient der Errichtung von Wohngebäuden für die Dauerwohnnutzung. Die Erweiterung der Ortslage zwischen vorhandenen Bauflächen und Straßenverkehrsflächen lässt keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut erkennen. Eine Verkehrsuntersuchung zur Wohnerverweiterung wurde erstellt. Verkehrslärmimmissionen wurden gutachterlich bewertet. Durch aktive und passive Schallschutzmaßnahmen können gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gewährleistet werden. Eine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion ist nicht erkennbar. Geeignete Schutzmaßnahmen sind falls erforderlich umzusetzen. Eine erhebliche Auswirkung von Geruchsmissionen durch die IAG GmbH ist nicht zu erwarten ¹⁰ . Der Eindruck des Landschaftsbildes kann durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen verbessert werden.
	TB 2: Die derzeitigen ausgewiesenen Wohnbauflächen werden zurückgenommen und planrechtlich als landwirtschaftliche Flächen vorbereitet. Festsetzungen zu Grünflächen und Biotopen werden dargestellt. Im Teilbereich liegt ein Schwimmbad, das eine hohe Bedeutung für die Erholungsfunktion hat.	Die Erholungsfunktion des Naturbades am Rande des Teilbereiches bleibt erhalten. Die Rücknahme der Wohnbauflächen und die Darstellung der landwirtschaftlichen Flächen in der Änderung des FNP spiegeln bereits die Nutzung der Fläche des TB 2 als landwirtschaftliche Fläche wider. Durch die planrechtliche Umwandlung in landwirtschaftliche Flächen ergeben sich keine Änderungen und somit erheblichen

¹⁰ Vergleiche hierzu Odournet GmbH (2015) Kurzbericht über die Ergebnisse einer Rastermessung zur Bestimmung der von den Anlagen der IAG mbH verursachten Geruchsmissionen, Berichtszeitraum 17.01.2014 – 16.01.2015.

5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schönberg im Zusammenhang mit der Vorbereitung von Flächen für die Wohnbebauung zwischen Dassower Straße und der Feldstraße im Bogen der B104

	<p>Ansonsten ist von einer allgemeinen Bedeutung für die Erholung auszugehen wie z. B. Spaziergänge. Das Gebiet liegt südlich einer Bahntrasse.</p>	<p>Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Auswirkungen durch zusätzliche Emissionen und Schallimmissionen durch geplante Verkehrsinfrastruktur und Bebauung erfolgt nicht. Die planrechtliche Vorbereitung von Flächen mit immissionsschutzrechtlichen Schutzanforderungen, hier Wohnbauflächen, wird zurückgenommen.</p>
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	<p>TB 1: Die Flächen unterliegen hauptsächlich landwirtschaftlicher Nutzung. Im nordwestlichen Bereich befindet sich vorhandene Bebauung an der Oberen Feldstraße, die noch nicht im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt ist. Innerhalb des Teilbereichs und dessen Umgebung befinden sich gemäß § 20 NatSchAG geschützte Biotope, die bereits durch entsprechende Festsetzungen dargestellt sind. Innerhalb des TB 1 werden zukünftig Grünflächen entlang der nördlichen und nordöstlichen sowie westlichen Randbereiche dargestellt. Für den Bereich ist zwar noch ein Vogelrastgebiet in den Karten dargestellt. Dieses ist aufgrund der Zerschneidungen und Vorbelastungen durch Siedlungsbereiche und die Umgehungsstraße nicht mehr relevant. Es besteht eine Vorbelastung durch die umliegende und angrenzende Störquellen wie Verkehrsstrassen und Siedlungsflächen sowie die landwirtschaftliche Nutzung auf den Flächen.</p>	<p>Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung und der bestehenden Bebauung im Nordwesten sowie die umsäumenden Straßen ist bereits von einer anthropogenen Vorbelastung auf den Pflanzen- und Tierbestand und der biologischen Vielfalt auszugehen. Durch Störquellen kommt es zu Vergrämungserscheinungen insbesondere auch der rastenden Vogelarten. Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ist zur Betrachtung und Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange zu erstellen und im weiteren Bauleitplanverfahren zu ergänzen. Den artenschutzrechtlichen Belangen wird durch die Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen Rechnung getragen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu bilanzieren und auszugleichen. Der vorhandene Baumbestand wird bewertet und die Eingriffe in den Bestand ermittelt. Kompensationsmaßnahmen sind entsprechend durchzuführen. Auswirkungen auf die gesetzlich geschützten Biotope sind zu ermitteln und bewerten. Geeignete Schutz- bzw. Kompensationsmaßnahmen sind durchzuführen und eine Ausnahmegenehmigung falls erforderlich bei der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen.</p>
	<p>TB 2: Die in der Änderung dargestellte Fläche umfasst im Geoportal M-V 2024 ausgewiesenen Feldblöcke und die Festsetzungen der gemäß § 20 NatSchAG geschützten Biotope. Der Teilbereich wird von Flächen eines Niedermooses umgrenzt: Im Westen und Norden</p>	<p>Durch die Rücknahme der Flächen werden die Belange der Flora und Fauna einschließlich der umgebenden Wiesenniederungen und der Maurine berücksichtigt. Die weitläufigen Grünlandflächen sind in diesem Bereich laut Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg nicht für die weitere Bebauung</p>

5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schönberg im Zusammenhang mit der Vorbereitung von Flächen für die Wohnbebauung zwischen Dassower Straße und der Feldstraße im Bogen der B104

	<p>befinden sich Flächen des Niedermooses innerhalb der Randbereiche von TB 2. Im Süden liegen innerhalb des Teilbereichs Flächen des Niedermooses. TB 2 liegt hauptsächlich auf landwirtschaftlicher Fläche, im Südwesten auch auf Siedlungsflächen.</p>	<p>geeignet. Durch die Rücknahme der Bauflächen ergeben sich für das Schutzgut Tiere und Pflanzen keine nennenswerten Veränderungen. Die Flächen bleiben weiterhin in ihrer jetzigen Nutzungsform bestehen.</p>
<p>Fläche/ Boden</p>	<p>TB 1: Der Teilbereich umfasst eine Fläche von rund 33 ha. Flächen für die wohnbauliche Entwicklung des Grundzentrums Schönberg sind im Innenbereich nicht verfügbar. Mit der Umsetzung der Planung wird es zu einer Erhöhung der Versiegelung kommen. Im südlichen Bereich wird geringfügig Grünfläche, die im Bebauungsplan Nr. 001 als Maßnahmefläche festgesetzt ist, zu Baufläche umgeplant. Im westlichen Bereich wird bereits überbaute Fläche planrechtlich als allgemeines Wohngebiet vorbereitet. Die Bodenfunktion im Teilbereich wird mit einer erhöhten Schutzwürdigkeit angezeigt. Laut Baugrunduntersuchung handelt es sich hauptsächlich um humos durchsetzten lehmigen Ackerboden. Die Böden bieten einen geeigneten Baugrund. Der Boden ist durch die Nutzung der landwirtschaftlichen Fläche bereits stark anthropogen überprägt und verdichtet.</p>	<p>Die Innenreserven der Stadt für Wohnbauflächen sind ausgeschöpft. Die Grünlandflächen der Wiesenniederungen und der Maurine in zentralen Bereichen der Stadt eignen sich insbesondere aufgrund naturräumlicher Belange – boden- und baugrundbedingt sowie wegen der Grundwasserstände - nicht für eine weitere Bebauung. Im Hinblick auf die Ausweisung von Wohnbauflächen in Anbindung an die bebaute Ortslage ist eine Vereinbarkeit mit den landesplanerischen Zielen unter Berücksichtigung der Anforderungen und Hinweise zum Umgang mit den Bauflächen und der Ackerwertzahl sowie entsprechender Einteilung des Teilbereichs TB 1 in zwei Bauabschnitte möglich. Die Hinweise und Anforderungen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung sind zu berücksichtigen. Die Ausweisung von Bauflächen bereitet die Inanspruchnahme des Bodens für weitere Verdichtung und Versiegelung vor. Die geplanten und notwendigen Eingriffe in den Boden sind zu bewerten und durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.</p>

5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schönberg im Zusammenhang mit der Vorbereitung von Flächen für die Wohnbebauung zwischen Dassower Straße und der Feldstraße im Bogen der B104

	<p>TB 2: Eine Rücknahme derjenigen Flächen, die nicht für eine weitere wohnbauliche Nutzung unter Berücksichtigung der topografischen Situation und der sonstigen vorhandenen Nutzungen unter heutigen Gesichtspunkten empfohlen werden, wird vorbereitet. Die Flächen sind derzeit nicht im wohnbaulichen Konzept der Stadt Schönberg vorgesehen. Die bisher ausgewiesenen Wohnbauflächen sollen planungsrechtlich in landwirtschaftliche Flächen umgewandelt werden. Der Boden umfasst Bereiche mit einer erhöhten und hohen Schutzwürdigkeit.</p>	<p>Durch die Rücknahme der Bauflächen und deren Darstellung als landwirtschaftliche Flächen wird eine Versiegelung durch Überbauung im Teilbereich 2 nicht mehr als Ziel im Flächennutzungsplan dargestellt. Insgesamt wird eine Fläche von ca.19,75 ha Baufläche zurückgenommen und planrechtlich als landwirtschaftliche Fläche vorbereitet. Davon umfassen ca. 5 ha eine Fläche mit Boden der Ackerwertzahl > 50. Die Erhaltung der Grünflächen und Wasserflächen stimmen in den Zielen der Änderungen mit dem wirksamen Flächennutzungsplan überein. Da die Flächen nicht mehr planrechtlich für Bebauung vorgesehen sind, ist von einer positiven Wirkung auf die Schutzgüter Boden/Fläche auszugehen. Durch die Rücknahme der Bauflächen bleiben die Flächen in ihrer jetzigen maßgeblichen Nutzungsform als Flächen für die Landwirtschaft bestehen. Zur Umsetzung der Zielsetzungen der Stadt Schönberg für die Bereitstellung von Wohnbauland werden andere Flächen vorbereitet.</p>
Wasser	<p>TB 1: Im Teilbereich liegt ein Oberflächengewässer II. Ordnung. TB 1 befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten. Die Geschüttheit des Grundwassers wird mit hoch bewertet. Der Grundwasserleiter ist bedeckt. Der Grundwasserflurabstand beträgt mehr als 10 m. Es ist potenziell nutzbares Dargebot an Grundwasser mit hydraulischen Einschränkungen vorhanden. Die Grundwasserneubildungsrate beträgt größtenteils >5 -100 mm/a. Laut Baugrunduntersuchung ist die Wasserdurchlässigkeit der anstehenden Böden als schwach bis sehr schwach zu bewerten.</p>	<p>TB 1: Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ist nach den derzeitigen Erkenntnissen aufgrund der hohen Geschüttheit und allgemeinen Bedeutung für die Grundwasserneubildung nicht zu erwarten. Stau- und Schichtenwasser ist bei den Bauarbeiten und insgesamt besonders nach Starkregenereignissen zu berücksichtigen. Allgemeine Empfehlungen zu Maßnahmen sind zu berücksichtigen. Bei Umsetzung geeigneter Maßnahmen zur Rückhaltung und Ableitung unter Einsatz entsprechender technischer Anlagen ist von einer gering erheblichen Auswirkung der Nutzungsänderung auf das Schutzgut auszugehen. Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete werden nicht berührt. Geeignete Lösungen für die schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers sind durch Renaturierung des Palmberggrabens vorgesehen.</p>

5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schönberg im Zusammenhang mit der Vorbereitung von Flächen für die Wohnbebauung zwischen Dassower Straße und der Feldstraße im Bogen der B104

	<p>TB 2: Der Teilbereich umfasst hauptsächlich Flächen mit vermutlich artesischem Austritt von Grundwasser. Für die GW-Neubildung und das Dargebot hat TB 2 eine allgemeine Bedeutung. Die Geschüttheit des Grundwassers wird mit mittel bewertet.</p>	<p>TB 2: Der Bestand des Teilbereiches bleibt durch die Rücknahme der Bauflächen in seinem tatsächlichen Zustand erhalten. Die Flächen der Maurine im Bereich der Artesik werden von erheblichen Auswirkungen durch Überbauung nicht betroffen. Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete werden nicht berührt.</p>
Luft	<p>TB 1: Die Fläche liegt am Rande von Siedlungsflächen zwischen verschiedenen Straßentrassen. TB 1 ist als intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche nur von allgemeiner Bedeutung für die lokale Lufthygiene. Im Umfeld sind ausreichend ausgleichende Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiete vorhanden. Im Teilbereich sind keine nennenswerten lufthygienischen Belastungen vorhanden.</p>	<p>Aufgrund der Lage des TB 1 zwischen Siedlungsflächen und Verkehrsstrassen, sind voraussichtlich keine relevanten Beeinträchtigungen durch die Ausweisung als Bauflächen zu erwarten. Durch Festsetzungen für Grünflächen und Flächen für Anpflanzungen und Schutzmaßnahmen kann die lokale Luftqualität positiv beeinflusst werden. Durch die Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiete in der Umgebung bleibt die Luftqualität erhalten. Der Teilbereich hat keine besondere Bedeutung für die Lufthygiene. Mit Geruchsimmissionen durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung ist zu rechnen. Erhebliche Auswirkungen durch Gerüche sind auch zukünftig nicht zu erwarten.</p>
	<p>TB 2: Die Fläche liegt hauptsächlich als Grünland umrahmt von Schutzgebieten und gesetzlich geschützten Biotopen in den Wiesenniederungen der Maurine. Durch die geänderte Darstellung der Flächen als landwirtschaftliche Fläche wird die tatsächliche und vorhandene Nutzung dargestellt.</p>	<p>Durch die Rücknahme der Flächen kommt es nicht zu einer planerischen Vorbereitung für Versiegelung und Bebauung. Die Freiflächen bleiben durch die geänderte Darstellung erhalten. Auswirkungen sind daher durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht zu erwarten.</p>
Klima	<p>TB 1: Da eine günstige klimatische Ausgangssituation besteht und das Gebiet nur eine allgemeine Bedeutung für das Klima besitzt, werden aufgrund der zusätzlichen Versiegelungen voraussichtlich keine negativen Auswirkungen auf das regionale Klima entstehen.</p>	<p>Zusätzliche Anpflanzungen auf den festgesetzten privaten Grünflächen können sich positiv auf das Mikroklima auswirken. Festgesetzte Flächen für Pflanzungen und Maßnahmen zum Schutz der Landschaft wirken sich positiv auf das Geländeklima aus. Auswirkungen auf das regionale Klima werden als unerheblich bewertet.</p>
	<p>TB 2: Die Fläche liegt an den Wiesenniederungen der Maurine Der Teilbereich selbst</p>	<p>Die Flächen bleiben weiterhin als Freifläche zwischen den lokalklimatisch günstigen</p>

5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schönberg im Zusammenhang mit der Vorbereitung von Flächen für die Wohnbebauung zwischen Dassower Straße und der Feldstraße im Bogen der B104

	hat eine allgemeine Bedeutung für das Regionalklima. Die Nutzung als Grünland wirkt sich auf das Lokalklima aus.	angrenzenden Wiesenniederungen und den bebauten Siedlungsflächen erhalten. Die Auswirkung auf das Lokalklima ist daher als positiv einzuschätzen.
Landschaft/ Landschafts- bild	TB 1: Es handelt sich um eine Erweiterung der bebauten Siedlungsflächen in Richtung Bogen der Ortsumgehung entlang vorhandener Verkehrstrassen. Aufgrund der Lage der Bauflächen zwischen vorhandener Bebauung und der Umgehungsstraße erfolgt keine zusätzliche Zerschneidung der Landschaft. Die Vervollständigung des Siedlungsbereiches berücksichtigt die unbebauten Flächen Richtung Norden zur Ortsumgehungsstraße. Ein harmonischer Übergang zur offenen Landschaft wird durch eine festgesetzte Schutzpflanzung berücksichtigt. Durch die entlang der Ortsumgehung vorhandene Böschung mit Gehölzstrukturen angrenzend an den Teilbereich ist eine Umrahmung des Gebietes bereits gegeben.	TB 1: Durch festgesetzte Grünflächen entlang der Geltungsbereichsgrenze hin zu den Straßenverkehrsflächen und die festgesetzten Erhaltungsflächen kann eine weiche Umsäumung und zusätzliche Umrahmung des Gebietes erreicht werden. Da die Umwandlung zu Wohnbauflächen eine Erweiterung der Ortslage zwischen den Straßentrassen vorbereitet und Festsetzungen der Grünflächen und damit Erhaltungs- und Anpflanzgebote getroffen werden, können die Auswirkungen durch geplante Vorhaben abgemildert werden. Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens beeinflussen das Landschaftsbild gering. Dies wird auch dadurch bedingt, dass die Bebauung nach Norden hin abfällt und eine Umsäumung des Gebietes erfolgt.
	TB 2: Das Landschaftsbild wird durch den umgebenden Wald des Niedermoors mit den Wiesenniederungen und Grünflächen sowie Siedlungs- und Verkehrsflächen im östlichen Bereich geprägt. Ein Naturdenkmal wird im Grenzbereich dargestellt.	Durch die Rücknahme der Flächen als Wohnbauflächen kommt es zu keinen Auswirkungen auf die Landschaft/Landschaftsbild. Die bestehende landwirtschaftliche Nutzung wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes abgebildet, Grünflächen werden weiterhin zur Erhaltung festgesetzt. Eine relevante Betroffenheit des Naturdenkmals besteht nicht.
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	TB1: Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Baudenkmale betroffen. Bodendenkmale sind im Teilbereich nicht bekannt.	Es besteht keine Betroffenheit von Bau- und Bodendenkmalen.
	TB 2: Das Baudenkmal „Wassermühle“ liegt in Nachbarschaft des TB 2. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche eines Einzeldenkmals/Bodendenkmals im Bereich Naturbad dargestellt. Angrenzend an den TB 2 liegt ein Flächennaturdenkmal des	Durch die planungsrechtliche Rücknahme der Bauflächen und die Darstellung der Flächen als landwirtschaftliche Fläche ist keine Änderung durch Nutzungen zu erwarten. Auswirkungen durch Versiegelung und Bebauung erfolgen nicht.

	Niedermoores.	
Natura 2000-Gebiete	TB 1: Das GGB „Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ und das VSG „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“ befinden sich nördlich des TB 1 in ca. 600 m Entfernung.	Von einer Betroffenheit der Schutzzwecke und Schutzziele der Natura 2000-Gebiete ist aufgrund der trennenden Verkehrstrassen und landwirtschaftlichen Flächen sowie der Entfernung von über 500 m nicht auszugehen. Neue Erkenntnisse zur Vereinbarkeit des geplanten Vorhabens des Bebauungsplanes Nr. 23 mit den Schutzzwecken und Schutzziele der Natura 2000-Gebiete sind im weiteren Bauleitplanverfahren zu ergänzen.
	TB 2 grenzt an geschützte Biotope und liegt in unmittelbarer Umgebung des GGB „Stepenitz-Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ und das VSG „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“. Die Flächen werden bereits als landwirtschaftliche Fläche bzw. Grünland genutzt. Die im Flächennutzungsplan vorgesehene Rücknahme der Bauflächen geht auf die tatsächliche Nutzung zurück, die bereits auf die Schutzgebiete wirkt.	Durch die Rücknahme von Bauflächen wird die natürliche Situation und Ausstattung als Grundlage im Plankonzept der Stadt Schönberg berücksichtigt. Flächen in der Umgebung der internationalen Schutzgebiete, die bisher als Bauflächen dargestellt sind, werden zurückgenommen und werden nicht für Versiegelung und Bebauung vorbereitet. Ein Habitatverlust von relevanten Tierarten in unmittelbarer Nähe der Schutzgebiete wird durch Versiegelung und Überbauung nicht erfolgen.

Nach Auswertung der Stellungnahmen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren erfolgt die Fortschreibung des Umweltberichtes unter Berücksichtigung der Äußerung der Behörden zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsrad der Umweltprüfung.

5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Wird mit den Entwurfsunterlagen ergänzt.

6. Zusätzliche Angaben

6.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Wird mit den Entwurfsunterlagen ergänzt.

6.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans

Wird mit den Entwurfsunterlagen ergänzt.

6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Wird mit den Entwurfsunterlagen ergänzt.

6.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Gutachten und sonstige Quellen

Die Ausführungen hierzu werden im weiteren Planverfahren je nach Vorlage ergänzt.

- IGU Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH (2022) Geotechnischer Bericht Stadt Schönberg Bebauungsplan Nr. 23 Registriernummer 22 043, Stand Mai 2022.
- TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG (2024). Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Wohngebietsentwicklung in 23923 Schönberg „Lindenstraße“ - B-Plan Nr. 23, TÜV-Auftrags-Nr.: 8000 679 789 / 122SST007-6.
- LOGOS Ingenieur- und Planungsgesellschaft mbH (2022) Verkehrsuntersuchung zur Wohnenerweiterung Erschließung B-Plan Nr. 23 in der Stadt Schönberg, Projektnummer: IV89820, Datum: 05.07.2022.
- ODURNET GmbH (2015) Kurzbericht über die Ergebnisse einer Rastermessung zur Bestimmung der von den Anlagen der IAG mbH verursachten Geruchsimmissionen, Berichtszeitraum 17.01.2014 – 16.01.2015

Geodaten und Karten

- Vermessungsdienst Mecklenburg (1955) Schätzungskarte mit Bodenschätzung, Maßstab 1: 5.000 Herausgegeben 1955. Siehe E-Mail-Korrespondenz mit dem Landkreis Nordwestmecklenburg v. 28. Juli 2017.
- Geoportal.MV des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, 2024.
- Informationen aus thematischen Karten und Luftbilddaufnahmen des „Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern“ des LUNG M-V, Zugriff: 2024.
- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg StALU (2015) Managementplan für das FFH-Gebiet DE 2132-303 Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen (über LUNG M-V 2024).

Auflistung aller verwendeten Quellen wird ergänzt.

TEIL 3 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schönberg wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am..... gebilligt.

Schönberg, den.....

(Siegel)

.....

Lutz Götze
Bürgermeister der Stadt Schönberg

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Stadt Schönberg durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 03881 / 71 05 – 0
Telefax 03881 / 71 05 – 50
mahnel@pbm-mahnel.de